

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

über die

Sitzung des Marktgemeinderates Reichenberg am 27.09.2018 (Fortsetzung der Sitzung vom 25.09.2018, zu welcher sämtliche 17 Mitglieder ordnungsgemäß geladen waren.)

Anwesend: 1. Bürgermeister
2. Bürgermeisterin
und 11 Marktgemeinderäte

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

1.	<p>Bebauungsplan "Vorderer Höchberg II"</p> <p>a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>GR Schmidt war als Beteiligter gemäß Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.</p>
----	--

Wie in der Sitzung am 25.09.2018 wurden sämtliche Einwendungen im Wortlaut verlesen und vor Beschlussfassung beraten.

Private Einwendung Nr. 10

Beschluss 1: Der Marktgemeinderat nimmt die umfängliche Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass der Forderung nachgekommen werden soll, den Wohnungsbedarf anhand der Bedarfsberechnung und die Standortwahl anhand einer Alternativflächenprüfung nachvollziehbar darzulegen.

Welche Methoden oder Auswahlkriterien die Marktgemeinde für die Vergabe der Grundstücke anwendet, ist nicht Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens und wird über die Richtlinie Vergabe Bauland des Marktes geregelt. Es kann festgehalten werden, dass im Bebauungsplan ein Hinweis enthalten ist, dass ein für jedermann verbindliches Baugebot seitens der Marktgemeinde mit den zukünftigen Eigentümern vertraglich geregelt wird, um so "Grundstücksbevorratungen", z.B. für spätere Generationen, zu vermeiden. Dies gilt auch für Einleger. Zum Thema Wasser lässt sich festhalten, dass die angesprochenen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden und Wasser im Umweltbericht berücksichtigt und in die Berechnung des Ausgleichsbedarfes mit eingeflossen sind. Ein hydrologisches Gutachten sowie eine Umweltverträglichkeitsprüfung sind bei einem Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. Die Ableitung des Oberflächenwassers wurde im Zuge der Erschließungsvorplanung dimensioniert. Das Oberflächenwasser aus dem geplanten Wohnbaugebiet ist zunächst in privaten Zisternen, deren Überläufe an das neu zu verlegende Trennsystem angeschlossen werden, einzuleiten. Im weiteren Verlauf gelangt das Oberflächenwasser zum größten Teil in das südöstlich bereits vorhandenen naturnah ausgebildeten Regenrückhaltebecken, die bereits im Zuge der Erschließung des Baugebietes "Vorderer Höchberg" ausreichend für das damalige komplette Baugebiet dimensioniert und errichtet wurden. Im Zuge der Erschließungsplanung wird angestrebt, das vorhandene provisorische Regenrückhaltebecken in das Entwässerungskonzept zu integrieren. Die ausführlichen leitlinienkonformen Berechnungen hierfür erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung und fließen im weiteren Verfahren in die Unterlagen des Bebauungsplanes ein. Die zuständige Behörde, das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, hat für den vorgesehenen Umgang mit dem Niederschlagswasser keine weiteren Forderungen gestellt, wodurch eine fachgerechte Planung angenommen werden kann. Der Marktgemeinderat betont und hält fest, dass durch die erforderlichen Erschließungsarbeiten und die Versiegelung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Privateigentum der Anwohner befürchtet werden müssen. Die Bedenken diesbezüglich können zurückgestellt werden, zumal vor jeder Erschließungsmaßnahme ein Beweissicherungsverfahren stattfindet. Bezüglich der Schwierigkeit der zitierten Abwasserbeseitigung kann erklärt werden, dass im südwestlichen Bereich (große öffentliche Grünfläche) das Gelände stark nach Südosten abfällt und eine komplette Erschließung (Straße und Kanal) für eine zusätzliche Gebäudereihe nur mit größerem Aufwand ermöglicht werden könnte. Im Nordosten des Plangebietes weist das Gelände zwar eine ähnliche Neigung auf, die Erschließung kann jedoch mit einer schmaleren Stichstraße mit einem technisch geringeren Aufwand erfolgen. Da es sich um einen Höhenrücken handelt, wird der Kanal auf kurzer Strecke höher überdeckt. Die exakte Erschließungsplanung erfolgt nach Auftragserteilung. Der Bebauungsplan dient in diesem Zusammenhang unter anderem dazu, das für die Erschließung erforderliche Baurecht zu bewirken. Die im Hochwasserschutzgesetz II enthaltenen Vorgaben und Vorschriften werden bei der Planung berücksichtigt.

Außerdem wird festgestellt, dass die Anbindung des Schmutzwasserkanals -gemäß Erschließungsvorplanung- nicht über die Goldleite, sondern über die Straße "Am Höchberg" sowie die "Burkardinerstraße" erfolgt. Die Bedenken bezüglich der tiefbaulichen Erschließung über die Goldleite können somit zurückgestellt werden. Eine Baugrunduntersuchung wird zu gegebenem Zeitpunkt im Rahmen der Erschließungsplanung beauftragt und entsprechend durchgeführt.

Durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die festgesetzte offene Bauweise wird eine -wie befürchtet- zu dichte und massive Bebauung eingeschränkt. Die Dimensionierung der zulässigen Bebauung soll durch geänderte Festsetzungen reduziert werden, um die Häuser an die bestehende zulässige Bebauung anzugleichen.

In Bezug auf die Sicherheit der Fußgänger wird festgestellt, dass etwaige Vor- und Nachteile eines solchen Mehrzweckstreifens ausführlich im Gremium der Marktgemeinde diskutiert wurden. Der Mehrzweckstreifen ist so geplant, weil es sich um Wohnstraßen handelt, in denen gegenseitige Rücksichtnahme von allen Verkehrsteilnehmern vorausgesetzt wird. Um die Sicherheit für Fußgänger zu erhöhen, ist in der Planung eine dem motorisierten Verkehr abgewandte fußläufige Anbindung enthalten.

Der Marktgemeinderat bemerkt, dass im vorliegenden Vorentwurf des Bauungsplanes gestalterische und soziale Strukturen enthalten sind. Diese sind unter anderem an dem Treffpunkt abzulesen, sowie in der Berücksichtigung der Befahrbarkeit für Busse (vorrangige Nutzung durch ältere Anwohner oder Personen ohne Privatfahrzeug) erkennbar. So wird ein Wohngebiet für Familien entstehen, das ebenso den demographischen Wandel berücksichtigt.

Es kann festgehalten werden, dass nicht eine Firsthöhe sondern eine maximal zulässige Gebäudehöhe in der Festsetzung A.1.3 enthalten ist. Eine genauere Definition dieser ist seitens des Landratsamtes nicht gefordert und erscheint dem Marktgemeinderat demnach nicht erforderlich. Der angesprochene "durchgreifende Bestimmtheitsmangel" lt. zitiertem Gerichtsurteil ist hier nicht anwendbar, da in dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes "Vorderer Höchberg II" dem Bestimmtheitsgebot durch die Höhenfestsetzung auf Bezugspunkte, die exakt bestimmt sind, Rechnung getragen wird. Die geplante Höhe der Erschließungsstraße ist durch den Unteren Bezugspunkt, der das Straßenniveau in der Mitte des jeweiligen Grundstückes widerspiegelt, angegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass sehr wohl verschiedene Varianten der Planung (auch der Straßenführung und Anbindungsmöglichkeiten) in den letzten Jahren vorgestellt und im Gremium diskutiert wurden. Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes stellt das Ergebnis der mittlerweile jahrelangen Planung dar. Die angesprochenen "Megatrends" in Form von Ladestationen für E-Fahrzeuge sowie Parkplätze für Car-Sharing sollen nach Auffassung des Marktgemeinderates nicht innerhalb des Wohnbaugebietes festgesetzt werden, da es sich um keine öffentliche Einrichtung handelt. Es wird seitens des Marktgemeinderates angeregt, dies im Rahmen des ISEK aufzunehmen und eventuell die Eignung bzw. den Standort für solche Flächen zu prüfen.

Die Umweltbelange werden bei der Planung in Form des Umweltberichtes, der Grünordnung sowie des speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages berücksichtigt. Es sind entsprechende Festsetzungen bereits in den Planunterlagen enthalten. Im Rahmen der stattgefundenen frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sog. Scoping, werden Anmerkungen und Einwände vorgebracht, die entsprechend (nach erfolgter Prüfung) in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. ergänzt werden, um den gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet vorhandenen bedeutsamen Grünzüge erhalten werden (siehe hierzu z.B. Festsetzung A.5.6) und die Ausgleichsmaßnahmen für das jeweils betroffene Schutzgut abgestimmt sind, wobei angemerkt wird, dass Ortsnähe und Erholungswert für die Bevölkerung, z.B. für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, nicht immer oberste Priorität besitzen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften festgesetzt. Die Betroffenheit des Feldhamsters kann durch den Fachbeitrag des Umweltbüros Fabion vom 26.06.2018 ausgeschlossen werden, was durch die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt wurde.

Die Erforderlichkeit der Planung besteht darin, weiteren Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Der Umfang hierfür wird anhand der Bedarfsberechnung nachgewiesen. Der § 1 Abs. 3 BauGB bezieht sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die durch den Bebauungsplan mit seinen enthaltenen Festsetzungen geregelt wird. Die folgenden Sätze sind für den Marktgemeinderat nicht nachvollziehbar: *"Die Planung berücksichtigt offensichtlich in zweckwideriger Weise nur Partikularinteressen. Eine solche "Gefälligkeitsplanung" ist unzulässig."* Eine Gefälligkeitsplanung für einzelne Interessensgruppen ist nicht erkennbar, zumal nicht hinreichend beschrieben ist, um welche Interessen es sich handelt. Der Marktgemeinderat verwahrt sich gegen die Unterstellung der Gefälligkeitsplanung. Der Marktgemeinderat kann nicht erkennen, inwieweit der Bebauungsplan gegen die aufgeführten Punkte des § 1 Abs. 5 BauGB verstößt: Insbesondere die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und die umweltschützenden Anforderungen werden in den Anlagen des Bebauungsplanes berücksichtigt und sind -soweit erforderlich- als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert (z.B. Trennsystem, Erhalt der Gehölze mit Leitstrukturen, etc.).

Ihre Verantwortung gegenüber künftigen Generationen nimmt die Marktgemeinde sehr ernst und weist das Wohnbaugebiet ausschließlich anhand des derzeitigen Bedarfes aus. Dies steht im Einklang mit "eine[r] dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung" gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Wirtschaftliche Anforderungen fallen bei einem Wohnbaugebiet nicht so sehr ins Gewicht, wobei eine wirtschaftlich günstige Erschließung durch die Planung angestrebt wird. Der Gemeinderat nimmt die Vorschläge für ein "gerechtes" Vergabeverfahren zur Kenntnis. Welche Methoden oder Auswahlkriterien die Marktgemeinde für die Vergabe der Grundstücke anwendet, ist nicht Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens und wird über die Richtlinie Vergabe Bauland des Marktes geregelt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 1 Beteiligter.

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

Abstimmungsergebnis: 11 : 1 Stimmen, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 11

Beschluss 1: Der Marktgemeinderat nimmt die Sammel-Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt Folgendes dazu: Die Dimensionierung der zulässigen Bebauung soll durch geänderte Festsetzungen reduziert werden, um die Häuser an die bestehende zulässige Bebauung anzugleichen. Das Büro soll geeignete Varianten vorschlagen. Dennoch wird festgehalten, dass es sich bei den angesprochenen 8,50 m um die max. zulässige Gebäudehöhe handelt und nicht wie angenommen um die Wandhöhe. Bei der Gebäudehöhe handelt es sich um die Wandhöhen inklusive der Dächer. Es wurde die Begrifflichkeit "Gebäudehöhe" und nicht "Firsthöhe" verwendet, da auch Flachdächer, die keinen First gemäß Definition der BayBO besitzen, zulässig sind. Der Vergleich mit dem Bild 1 sowie die angefertigten Simulationen sind demnach nicht zutreffend und zeigen nicht die Zulässigkeit der Festsetzungen auf. Das Bild 2 beachtet nicht die vorhandene Topographie, sondern setzt die neuen Gebäude auf dieselbe Höhe mit den Bestandsgebäuden, wodurch eine unrealistische Situation erzeugt wird. An den Höhenlinien und den festgesetzten Oberen Bezugspunkten ist zu erkennen, dass die max. zulässige Gebäudehöhe der nördlichen geplanten Gebäude immer tiefer liegt als die vorhandenen Firsthöhen der Bestandsbebauung. Die Bedenken bezüglich der befürchteten Beschattung und der Einbußen der Wohnqualität sind somit nicht so gravierend wie angenommen. Die Nutzung der Sonnenenergie wird durch das geplante Baugebiet nicht beeinträchtigt und bleibt weiterhin ohne Einschränkungen bestehen. Es kann festgehalten werden, dass auf die bestehenden Anwohner und deren Anliegen sehr wohl Rücksicht genommen wird. So hat beispielsweise die Informationsveranstaltung für Bürger im März 2017 stattgefunden, in der Vorschläge und Anregungen vorgebracht werden konnten, die nach fachlicher Prüfung in den Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes eingeflossen sind (z.B. Grünstreifen zwischen bestehender und neuer Bebauung, zusätzliche Fußwege, etc.). Ein Widerspruch zu RP B II, 2.2 kann nicht erkannt werden, da sich die Festsetzungen an der bestehenden Bauform und dem Bauvolumen (GRZ 0,4, offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser, Sattel- und Walmdächer, Dachgauben) orientieren. Eine Ungleichbehandlung gegenüber den Anwohnern "Am Schlossblick" kann ebenfalls nicht nachvollzogen werden, da durch die enthaltenen Festsetzungen (Wandhöhe bergseits 3,50 m mit zulässiger Dachneigung von bis zu 38°) sogar eine höhere Firsthöhe (nämlich dann 8,67 m) zulässig ist, als dies im Baugebiet "Vorderer Höchberg II" vorgesehen ist. Außerdem handelt es sich bei den Grundstücken der Anwohner am Schlossblick insgesamt um kleinere Grundstücke mit niedrigerer Bebauung. Der natürliche Höhenunterschied bzw. der Verlauf des Geländes weist im Plangebiet eine höhere Neigung auf, wodurch sich die Staffelung der neuen Gebäude noch weiter verstärkt. Weiterhin ist anzumerken, dass die Geschossflächenzahl nicht unbedingt festgesetzt werden muss, um eine zu dichte Bebauung zu verhindern. So wird darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes "Vorderer Höchberg II" in der Festsetzung B.2.1.2 die Art der baulichen Nutzung auf 2 Wohneinheiten pro Grundstück beschränkt ist. Hierdurch und durch die Bauweise Einzel- und Doppelhäuser wird eine Anpassung an den bestehenden Charakter des umliegenden Wohnbaugebietes gewährleistet. Die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild sind im Umweltbericht ermittelt und bewertet, fließen in die Berechnung des Kompensationsbedarfes mit ein und bilden die Grundlage für Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet vorhandenen bedeutsamen Grünzüge erhalten werden (siehe hierzu z.B. Festsetzung A.5.6) und die Ausgleichsmaßnahmen für das jeweils betroffene Schutzgut abgestimmt sind. Ein Verstoß gegen RP B II, 2.1 sowie RP B I, 3.1.4 ist nicht erkennbar und wurde auch nicht von der zuständigen Behörde (Regierung von Unterfranken) angemerkt. Es kann festgehalten werden, dass der Abstand der Baufenster am nördlichen Rand des Geltungsbereiches nicht wie angegeben 3 m beträgt, sondern 5 m, da es sich um 3 m breites privates Grün und einen 2 m breiten Fußweg handelt. Dieser Abstand ist an den Bebauungsplan "Vorderer Höchberg" angepasst. Die darin enthaltenen Abstände der Bebauung hin zu den nördlich gelegenen Grundstücken betragen sogar nur 3-4 m. Im Baugebiet Schlossblick beträgt der Abstand der nördlichen Baugrenze zur angrenzenden Bebauung im Mittel 9,81 m und nicht -wie behauptet- mindestens 10 m. Der größere Abstand der Baugrenze zu den Bestandsgebäuden resultiert aus den weniger tiefen Grundstücken der Anwohner des Baugebietes "Am Schlossblick". Die Abstände von den Bestandsgebäuden bis zu den neuen Baugrenzen ergeben im BBP "Vorderer Höchberg II" durchschnittlich 20,73 m, im Baugebiet "Am Schlossblick" beträgt der durchschnittliche Abstand 23,49 m. Im Nordosten des Plangebietes resultiert der Abstand der Baugrenze zur vorhandenen Bebauung aus der vorhandenen Breite des Wirtschaftsweges von 4 m und dem einzuhaltenden Abstand zu öffentlichen Flächen von 3 m. Zudem wird angemerkt, dass der Vorschlag des Grünstreifens sehr wohl in die Planung aufgenommen wurde, nämlich mit der Festsetzung des privaten Grüns zwischen vorhandener und neuer Bebauung.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 1 Beteiligter.

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

Abstimmungsergebnis: 11 : 1 Stimmen, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 12

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Ergänzungen zu der Sammel-Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass aus Gründen der Gleichbehandlung in dem östlichen Bereich -genauso wie im restlichen Plangebiet- nur zwei Gebäudereihen vorgesehen werden sollen. Vorschläge zur Umplanung sollen von der Auktor Ingenieur GmbH erarbeitet und dem Marktgemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Bedenken bezüglich des Umfangs der Verschattung können nicht geteilt werden. Die zitierten Grundsätze und Ziele des Regionalplanes sowie die Vorgaben im BauGB sind auf Planungen anzuwenden und nicht auf bestehende Bebauungsstrukturen. Ein vertraglicher Umgang der bestehenden mit den neuen Strukturen ist gewahrt. Die Höhenangabe des Hauses Am Höchberg 81 wird auf 288,44 u.NN. berichtet.

Luftaustauschbahnen sind sehr wohl in der vorhandenen Planung enthalten. Die Annahme, dass die Grundstücke in voller Breite bebaut werden können, ist nicht richtig, da die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind und durch die festgesetzte GRZ (nicht wie oben als GFZ bezeichnet) von 0,4 40 % der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Befürchtete riegelartige Gebäude können somit nicht entstehen und es wird ein ausreichender Luftaustausch ermöglicht. Für Garagen und Nebengebäude, die sich in Form und Gestalt an die Hauptgebäude anpassen sollen, soll eine maximale Wandhöhe von 3 m festgesetzt werden.

Bezüglich des Artenschutzbeitrages wird drauf hingewiesen, dass die Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erfolgt. Eine differenzierte Betrachtung von Jagd- und Nahrungshabitaten ist nicht erforderlich. Da es jedoch bekannt ist, dass die vorhandenen Gehölzbestände am südlichen Rand des Plangebietes aufgrund ihrer Ausstattung als wichtige Leitstruktur v.a. für Fledermäuse fungieren, ist der Erhalt und die Sicherung dieser Strukturen (für alle Fledermausarten, die diese Strukturen in beide Richtungen nutzen) im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Es wird festgestellt, dass der LBV im Verfahren beteiligt wurde und auch eine Stellungnahme abgegeben hat. Die genannten Vogelarten (Bluthänfling, Stieglitz, Grünspecht und Goldammer) sind im speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthalten. Erforderliche Maßnahmen sind sowohl für Freibrüter als auch Boden- und Höhlenbrüter festgesetzt und somit ausreichend behandelt. Die beigefügten Fotos der genannten Vogelarten werden zur Kenntnis genommen. Es kann jedoch nicht eindeutig erkannt werden, dass diese im Plangebiet aufgenommen wurden.

Bezüglich der Sammel-Stellungnahme wird auf die bereits dazu gefassten Beschlüsse verwiesen (siehe Nr. 11).

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 13

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

Der Marktgemeinderat kann feststellen, dass dem Umgang mit Niederschlagwasser seitens der zuständigen Behörde (Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg) zugestimmt wird und keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden müssen. Ob bzw. wie ein Schutz vor Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen erforderlich ist, soll im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen südlich der Bestandsbebauung "Am Höchberg" bereits vor der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen enthalten waren und im Rahmen der Gesamtüberarbeitung der Änderungspunkt R13 den Abschluss des Wohngebietes Vorderer Höchberg bildet. In dem angesprochenen Änderungspunkt R10 ist die Empfehlung ausgesprochen worden, keine darüber hinausgehenden Flächen zur Deckung des Wohnbedarfes entlang des Guttenberger Grundes auszuweisen. Der Marktgemeinderat setzt sich deshalb nicht über diese Empfehlung hinweg, sondern setzt diese um.

Abstimmungsergebnis: 11 : 1 Stimmen, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 16

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 17

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 18

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die zusätzliche Anmerkung bezüglich des Wasserdruckes zur Kenntnis und merkt an, dass eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung im Rahmen der Erschließungsplanung nachgewiesen und der Anschluss an das Ortsnetz mit dem Wasserversorger abgestimmt wird.

Bezüglich der Sammel-Stellungnahme wird auf die bereits dazu gefassten Beschlüsse verwiesen (siehe Nr. 11).

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 19

Beschluss 1: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass eine Bedarfsermittlung und eine Alternativflächenprüfung die Notwendigkeit für die zusätzlichen Wohnbauflächen nachvollziehbar darlegen. Aufgrund der extrem hohen Anfragen (im Baugebiet Schlossblick gab es über 80 Interessenten für die Vergabe von 24 Grundstücken) kann mit der Ausweisung eines weiteren Baugebietes nicht gewartet werden. Der dadurch entstehende Baustellenverkehr übersteigt nicht das übliche Maß und wird vom Marktgemeinderat als erträglich angesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen südlich der Bestandsbebauung "Am Höchberg" bereits vor der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen enthalten waren und im Rahmen der Gesamtüberarbeitung der Änderungspunkt R13 den Abschluss des Wohngebietes Vorderer Höchberg bildet. In dem angesprochenen Änderungspunkt R10 ist die Empfehlung ausgesprochen worden, keine darüber hinausgehenden Flächen zur Deckung des Wohnbedarfes entlang des Guttenberger Grundes auszuweisen. Der Marktgemeinderat setzt sich deshalb nicht über diese Empfehlung hinweg, sondern setzt diese um. Das Oberflächenwasser aus dem geplanten Wohnbaugebiet ist zunächst in privaten Zisternen, deren Überläufe an das neu zu verlegende Trennsystem angeschlossen werden, einzuleiten. Im weiteren Verlauf gelangt das Oberflächenwasser zum größten Teil in das südöstlich bereits vorhandenen naturnah ausgebildeten Regenrückhaltebecken, die bereits im Zuge der Erschließung des Baugebietes "Vorderer Höchberg" ausreichend für das damalige komplette Baugebiet dimensioniert und errichtet wurden. Im Zuge der Erschließungsplanung wird angestrebt, das vorhandene provisorische Regenrückhaltebecken in das Entwässerungskonzept zu integrieren. Die ausführlichen regelkonformen Berechnungen hierfür erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Die zuständige Behörde, das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, hat für den vorgesehenen Umgang mit dem Niederschlagswasser keine weiteren Forderungen gestellt, wodurch eine fachgerechte Planung angenommen werden kann. Außerdem wird erklärt, dass die Anbindung des Schmutzwasserkanals -gemäß Erschließungsvorplanung- nicht über die Goldleite, sondern über die Straße "Am Höchberg" sowie die "Burkardinerstraße" erfolgt. Der geplante Schmutzwasseranschluss sowie die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes werden ebenfalls im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Betreiber der Abwasserbehandlungsanlagen abgestimmt bzw. sichergestellt. Die Bedenken bezüglich einer Aufschüttung des Geländes wegen der Kanäle können somit zurückgestellt werden. Die Umweltauswirkungen werden anhand des Umweltberichtes ermittelt, bewertet und anhand von Festsetzungen im Bebauungsplan auf ein Minimum beschränkt bzw. durch Kompensationsmaßnahmen im erforderlichen Umfang ausgeglichen oder

Ergebnis
"ändigen
fren"

Lfd.Nr.

Gegenstand der Beratung / Beschluss / Abstimmungsergebnis

ersetzt. Eine Absicherung gegenüber Waldbränden kann nicht durch einen Bebauungsplan abgedeckt werden, sondern obliegt jedem einzelnen zukünftigen Eigentümer. Seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sind keine diesbezüglichen Einwände oder Bedenken hervorgebracht worden, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass kein Konflikt vorliegt. Die Dimension der öffentlichen Grünflächen ist zum einen an die Umgebung und zum anderen an die Topographie angepasst. Da sich im Süden der Hang mit monotonen landwirtschaftlichen Flächen weiter fortsetzt und somit auch einsehbar ist, hat in diesem Bereich die Eingrünung eine weitaus höhere Bedeutung als im Westen, in dem sich der Guttenberger Wald anschließt. Hier ist jedoch zur Eingrünung des Wohnbaugebietes ebenfalls eine Eingrünung vorgesehen, um den Übergang der Bebauung hin zum Wald verträglicher zu gestalten.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 1 Beteiligter.

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

Abstimmungsergebnis: 11 : 1 Stimmen, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 20

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die Annahme, dass die Grundstücke in voller Breite bebaut werden können, nicht richtig ist, da die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind und durch die festgesetzte GRZ von 0,4 40 % innerhalb der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Befürchtete riegelartige Gebäude können somit nicht entstehen.

Bezüglich der Sammel-Stellungnahme wird auf die bereits dazu gefassten Beschlüsse verwiesen (siehe Nr. 11).

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 21

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und erklärt, dass die ungünstige Verkehrssituation in Reichenberg bekannt ist. Das neue Wohnbaugebiet mit 49 Grundstücken verursacht im Vergleich zu den 1.284 bereits vorhandenen Wohngebäuden in Reichenberg (lt. Statistik Bayern im Jahr 2016) lediglich ein Zuwachs von 3,8 %. Die Angabe der Burkardinerstraße und der Straße "Am Höchberg" ist zutreffend auf die Erreichbarkeit des Plangebietes, das von diesen beiden Straßen erreicht werden kann. Weiterhin ist die Burkardinerstraße auch über die Hattenhauser Straße zu erreichen.

Außerdem wird beschlossen durch eine Bedarfsermittlung und eine Alternativflächenprüfung die Notwendigkeit für die zusätzlichen Wohnbauflächen nachvollziehbar darzulegen. Hierbei werden auch die Potentiale der Innenentwicklung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 1 Stimmen, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 22

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die vier eingegangenen Schreiben zur Kenntnis und weist ausdrücklich darauf hin, dass auf die Fahrweise von (Bau-)fahrzeugen im Rahmen eines Bebauungsplanes kein Einfluss genommen werden kann. Zum Zeitpunkt der Bebauung kann momentan erklärt werden, dass es sich um die frühzeitige Beteiligung innerhalb des Bauleitplanverfahrens handelt. Es wird seitens der Marktgemeinde aufgrund der extrem hohen Nachfrage ein rascher Erschließungsbeginn angestrebt. Über den tatsächlichen Baubeginn kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden.

Der Bolzplatz wurde durch die Agenda als Wunsch geäußert, der jedoch im geplanten Gebiet nicht umgesetzt werden kann (siehe dazu Beschlussfassung zur Stellungnahme der Agenda).

Die angesprochene Problematik der öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. Platzmangel im Kindergarten oder in der Schule, ist nicht Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Marktgemeinde separat mit diesen Themen auseinandersetzen sollte.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 23

Beschluss 1: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass die Dimensionierung der zulässigen Bebauung durch geänderte Festsetzungen reduziert werden soll, um die Häuser an die bestehende zulässige Bebauung anzugleichen.

Der Marktgemeinderat beschließt, dass eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung im Rahmen der Erschließungsplanung nachgewiesen und der Anschluss an das Ortsnetz mit dem Wasserversorger abgestimmt wird.

Lfd.Nr.

Gegenstand der Beratung / Beschluss / Abstimmungsergebnis

Der geplante Schmutzwasseranschluss sowie die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes werden ebenfalls im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Betreiber der Abwasserbehandlungsanlagen abgestimmt bzw. sichergestellt. Die "bisherigen Erläuterungen [...] Hebeanlagen" sind offensichtlich falsch verstanden worden. Eine solche Hebeanlage verhindert, wenn sie fachgerecht eingebaut ist, zuverlässig die beschriebenen Schäden. Der Marktgemeinderat kann feststellen, dass dem Umgang mit Niederschlagwasser seitens der zuständigen Behörde, dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, zugestimmt wird und keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden müssen. Wie bereits in der Stellungnahme selbst erkannt, befindet sich das geplante Baugebiet unterhalb des privaten Einwenders an dem weiter nach südlich abfallenden Gelände, weshalb Bedenken bezüglich einer Überschwemmung der nördlichen Bebauung sowieso auszuschließen sind.

Der Marktgemeinderat verweist ausdrücklich darauf, dass es sich bei dem geplanten Fußweg im Norden des Plangebietes tatsächlich um einen Fußweg handelt, der nicht mit Anhängern von Privatpersonen befahren werden soll, sondern v.a. für Fußgänger und Kinder eine Alternative zur Straße darstellt. Deswegen soll an der für den Zweck bestimmten Breite von 2,0 m festgehalten werden.

Es wird beschlossen durch eine Bedarfsermittlung und eine Alternativflächenprüfung die Notwendigkeit für die zusätzlichen Wohnbauflächen nachvollziehbar darzulegen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 1 Beteiligter.

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

Abstimmungsergebnis: 11 : 1 Stimmen, 1 Beteiligter.

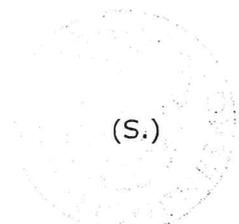
Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.
Der Auszug besteht aus acht Seiten.

Reichenberg, den 22.10.2018

Im Auftrag



.....
Unterschrift



(S.)