



Sitzung des Marktgemeinderates am 20.09.2022

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

3.1 Bebauungsplan "Vorderer Höchberg II"; Behandlung der Stellungnahmen nach der dritten Auslegung vom 29.07.2020 bis 12.08.2020

Bgm. Hemmerich führt das Gremium kurz in die Thematik ein und übergibt anschließend das Wort an Herrn Roppel, Auktor Ingenieur GmbH, der den Sachverhalt näher erläutert.

GRin Schuhmann merkt an, dass der Bund Naturschutz in Bayern e. V. ihres Wissens nach, anders als im Sachverhalt dargestellt, eine Stellungnahme hinsichtlich des Bebauungsplanes „Vorderer Höchberg II“ abgegeben habe. Herr Roppel entgegnet, dass der Auktor Ingenieur GmbH keine Stellungnahme vorliege.

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 30.09.2022

Fabienne Kohmann





Sitzung des Marktgemeinderates am 20.09.2022

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

3.1.1. Regierung von Unterfranken

Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 21.08.2020

„...die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde hat zuletzt mit Schreiben vom 05.09.2019 zu der im Betreff genannten Bauleitplanung Stellung genommen. Dabei stellten wir fest, dass angesichts des an das Plangebiet angrenzenden FFH Gebiets nur dann keine Einwände bestehen, sofern die zuständigen Naturschutzbehörden der Planung zustimmen.

Die Planunterlagen sind zwischenzeitlich geändert worden. Die Planänderungen umfassen u.a. Ergänzungen bzw. Anpassungen zum Natur und Artenschutz sowie zum Immissionsschutz. Bzgl. der Betroffenheit des FFH Gebiets verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 05.09.2019. Im Übrigen bestehen keine Einwände gegen die Bauleitplanung. Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung.

*Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden. Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E Mail Adresse zukommen:
poststelle@reg.ufr.bayern.de."*

Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 05.09.2019

„...die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nahm bereits mit Schreiben vom 30.07.2018 zu o.g. Vorhaben Stellung. Damals erhoben wir angesichts eines fehlenden Bedarfsnachweises und auf Grund des angrenzenden FFH-Gebiets Einwände gegen die Bauleitplanung, mit dem Vorbehalt diese zurückzustellen, sofern

- das Planungserfordernis hinreichend konkret dargelegt wird und*
- von Seiten der zuständigen Naturschutzbehörden keine Einwände gegen den*

Bebauungsplanentwurf erhoben werden.

*Der Bauleitplanentwurf ist inzwischen geändert worden.
Hierzu ist aus raumordnerischer Sicht Folgendes festzustellen:*

FFH-Gebiet

Aus der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsabschätzung geht hervor, dass das Vorhaben mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets „Irtenerberger und Guttenberger Wald“ verträglich ist.

Die fachliche Bewertung der betroffenen arten- und naturschutzfachlichen Belange obliegt den zuständigen Naturschutzbehörden. Deren Stellungnahme ist daher ein besonderes Gewicht beizumessen.

Flächensparen

Das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Unterfranken stellt fest, dass - obwohl die Ausweisung der Fläche noch recht reichlich erscheint (Bedarfsberechnung) - auf Grund der überarbeiteten Begründung und in Anbetracht der Nähe zu Würzburg von nur 8 km die Kritikpunkte etwas zurückgestellt werden.

In der Begründung wird nachgewiesen, dass die zur Verfügung stehenden Flächenpotentiale kurzfristig nur in geringem Umfang aktiviert werden können. Vor weiteren Neuausweisungen sollten jedoch weiterhin alle Versuche unternommen werden, die vorhandenen Potentiale auszuschöpfen und zu entwickeln, dies auch im Sinne der Innenentwicklung und des Flächensparens.

Hinsichtlich des Bedarfsnachweises werden aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Unterfranken im Hinblick auf die geänderten Planunterlagen keine Einwendungen mehr erhoben.

Im Ergebnis bestehen gegen den vorliegenden, geänderten Planentwurf nur dann keine Einwendungen, sofern die zuständigen Naturschutzbehörden der Planung zustimmen bzw. keine Einwände erheben.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung.

Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden. Bitte lassen Sie uns nach Abschluss der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: oststelle@reg-ufr.bayern.de.

Beschluss:

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 „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.“) fest, dass keine Bedenken bestehen.

Die Landesplanung erhält nach Verfahrensabschluss die gewünschte Ausfertigung des Bebauungsplanes.

Mehrheitlich beschlossen Ja 14 Nein 1 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 30.09.2022



Fabienne Kohmann





Sitzung des Marktgemeinderates am 20.09.2022

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

3.1.2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 24.08.2020

„...das AELF hat bereits am 25.07.2018 und am 09.09.2019 eine Stellungnahme zum Vorentwurf und Entwurf des o.g. Bebauungsplanes abgegeben. Diese Stellungnahmen behalten weiterhin Gültigkeit.

Ansonsten besteht Einverständnis mit dem Entwurf“

Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 09.09.2019

„...das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nimmt zum Vorentwurf Bebauungsplan "Vorderer Höchberg II" wie folgt Stellung:

Das AELF hat bereits am 25.07.2018 eine Stellungnahme zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes abgegeben. Diese Stellungnahme behält weiterhin Gültigkeit.

Um eine nachhaltige und potentielle Pflege zu gewährleisten, würden wir anraten, auf den Ausgleichsflächen eine extensive Beweidung zu zulassen. Bei Problemunkräuter (z. B. Herkulesstaude, Jakobskreuzkraut, Springkraut, Ambrosia) sollte ein gezielter Pflanzenschutz möglich sein und aufgenommen werden.

Ansonsten besteht Einverständnis mit dem Entwurf."

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 25.07.2018

„...Der Standort weist Bodenqualitäten mit lehmigen Tönen mit Ackerzahlen von 40 bis 46 von mittlerer Qualität auf. Die Flächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Wir gehen davon aus, dass im Markt Reichenberg bestehende Defizite vorhanden sind und innerörtliche Freiflächen nicht zur Verfügung stehen, sodass ein dauerhaft Verlust und Versiegelung von 4,9 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche gerechtfertigt ist. Von Seiten der Landwirtschaft wird begrüßt, dass die Hinweise zur Verwendung des Oberboden bereits aufgenommen wurden.

Da die die Empfindlichkeit der Menschen gegenüber den Immissionen aus der Landwirtschaft, wie Geruch, Lärm oder Staub, immer mehr zunimmt, schlagen wir vor, als Hinweis folgenden Passus aufzunehmen: Von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

Der baubedingte Ausgleich von 2,23 ha wird zum Teil durch öffentliche und private Grünflächen im Plangebiet als auch durch bereits vorhandene extensive Flächen erbracht. Vorhandene Biotope und obstbaumreiche Hecken werden in die Grünflächen integriert. Als externen Ausgleich werden noch 1,5 ha benötigt. Dabei haben wir bei der Auswahl und Habitatsverluste speziell geschützter Arten notwendig sein, bitten wir um Abstimmung der

einzuarbeitenden Hinweise.

Landwirtschaftliche Betriebe sind nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes und werden somit durch die Neuausweisung des Baugebiets nicht weiter eingeschränkt. Es besteht Einverständnis mit dem Vorentwurf."

Bezüglich der Stellungnahme zum Vorentwurf verweist der Marktgemeinderat auf seinen Beschluss vom 25.09.2019.")

Beschluss:

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 25.09.2018.").

Nachrichtlich der Beschluss vom 25.09.2018:

„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 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.“

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 30.09.2022



Fabienne Kohmann





Sitzung des Marktgemeinderates am 20.09.2022

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

3.1.3. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 25.08.2020

„...zu o.g. Planung hat das Wasserwirtschaftsamt zuletzt mit Schreiben vom 28.08.2019 (4-4622-WÜ176-17763/2019) und vom 26.07.2018 (4-4622-WÜ176-15299/2018) Stellung genommen.“

Diese Stellungnahmen besitzen, soweit noch nicht berücksichtigt, nach wie vor Gültigkeit. Mit der vorgelegten Planung besteht Einverständnis

Das Landratsamt Würzburg (Wasserrecht) erhält eine Kopie dieser Stellungnahme.“

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 28.08.2019

„... zu o.g. Planung hat das Wasserwirtschaftsamt zuletzt mit Schreiben vom 26.07.2018 (4-4622-WÜ176-15299/2018) Stellung genommen. Diese Stellungnahme besitzt, soweit noch nicht berücksichtigt, nach wie vor Gültigkeit.“

Mit der vorgelegten Planung besteht Einverständnis.

Das Landratsamt Würzburg (Wasserrecht) erhält eine Kopie dieser Stellungnahme ...“

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

(4-4622-WÜ176-15299/2018) vom 07.08.2018

„...Der Markt Reichenberg hat für den Bereich „Vorderer Höchberg II“ die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Gesamtgröße von ca. 4,96 ha auf, wovon ca. 3,27 ha Grundstücksflächen, 0,53 ha öffentliche Verkehrsflächen, 0,17 ha öffentliche Fußwege, 0,11 ha öffentliche Wirtschaftswege und 0,88 ha öffentliche Grünflächen entsprechen. Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Grundflächenzahl ist mit max. 0,4 festgelegt.“

Zur vorgelegten Planung (WA Gesamtfläche: 4,96 ha) nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Von der Planung ist kein Trinkwasserschutzgebiet oder Einzugsgebiet einer Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten.

Der Anschluss an das Ortsnetz ist mit dem Wasserversorger abzustimmen.

Nach der letzten Meldung der Wasserverbrauchszahlen betragen die Wasserverluste in der Gesamtgemeinde ca. 25 %. Den Ursachen für die erhöhten Verluste ist nach zu gehen.

Die Ausgleichsfläche Fl.Nr. 878 Gemarkung Reichenberg liegt laut Planunterlagen in der weiteren Schutzzone B (IIIB) des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Winterhäuser Quelle“.

Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

Nach den Erläuterungen ist es vorgesehen, das Wohngebiet im Trennsystem zu entwässern. Das häusliche Schmutzwasser soll in den Ortskanal des Marktes Reichenberg eingeleitet und der mechanisch vollbiologischen Kläranlage Würzburg zugeführt werden. Die im Trennsystem geplante abwassertechnische Erschließung entspricht damit den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (§55 Abs. 2 WHG), es besteht grundsätzlich Einverständnis. Durch das neu anzuschließende Baugebiet ist davon auszugehen, dass sich die Schmutzwassermenge und -belastung für die Kläranlage Würzburg erhöhen wird. Da es sich um häusliches Schmutzwasser aus einem reinen Wohngebiet handelt, wird davon ausgegangen, dass sich für die Kläranlage keine wesentlichen Änderungen ergeben werden. Es wird somit eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserbeseitigung sichergestellt.

Der geplante Schmutzwasseranschluss ist grundsätzlich mit dem Betreiber der Abwasserbehandlungsanlagen abzustimmen.

Es ist sicherzustellen, dass das weiterführende Kanalnetz mit seinen Sonderbauwerken (z. B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt. Fremdwasser ist getrennt von der Kanalisation abzuleiten.

3. Umgang mit Niederschlagswasser

Die Grundstücksfläche des Bebauungsplanes weist eine Gesamtgröße von ca. 3,27 ha auf. Mit einer Grundflächenzahl von max. 0,4 innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ergibt sich eine überbaubare Fläche von ca. 1,31 ha. Aufgrund dessen wird davon ausgegangen, dass für die Niederschlagswasserbehandlung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein wird.

Es wird ausgeführt, dass das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen durch hauseigene Zisternen mit einem Fassungsvermögen von ca. 4 m³/100 m² versiegelte Fläche aufgefangen werden soll. Über Mulden soll sämtliches überschüssiges Regenwasser in einem naturnah ausgebildeten Regenrückhaltebecken gesammelt werden. Ein Notüberlauf soll laut Planunterlagen in den Regenwasserkanal erfolgen.

Die Verwendung von unbeschichteten Metaldächern ist grundsätzlich zu vermeiden. In der Begründung wird erläutert, dass diese bis maximal 50 m² pro Grundstück zulässig sind. Hier wird auf Folgendes hingewiesen:

Regenabflüsse von unbeschichteten Metalleindeckungen z.B. aus Kupfer, Blei oder Zinkblech, die einer Niederschlagswasserbehandlungsanlage zugeführt werden, sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht bis zu einer maximalen Fläche von 50 m² tolerierbar. Bei größeren Eindeckungen mit derartigen Metallwerkstoffen ist mit einer zu starken Belastung des Abwassers durch ausgeschwemmte Metalle zu rechnen.

Daneben wird die Verwendung von durchlässigen Belägen für die Befestigung von Freiflächen wie von Garagenzufahrten, Stellplätzen und Wegen aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Auch der Rückhalt von Niederschlagswasser durch Dach- und Fassadenbegrünung wird empfohlen.

4. Altablagerungen

Verdachtsflächen und Altlasten im Sinne des § 2 BBodSchG sind uns im Planbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge der weiteren Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG angetroffen werden, sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu erkunden. Auf Nr. 4.1.1.4 BayBodSchVwV wird diesbezüglich verwiesen.

5. Geländeauffüllungen

Die geplanten Geländeauffüllungen sind nur zulässig mit Bodenmaterial, dass die Vorsorgewerte nach § 12 BBodSchV nicht überschreitet. Dies ist gegenüber dem Landratsamt Würzburg nachzuweisen.

6. Schutz vor Starkniederschlägen

Der Bebauungsplan liegt in einem hängigen Geländebereich mit überwiegend ackerbaulicher Nutzung. Im Hinblick auf die lokalen Auswirkungen (Schäden) der Starkregenereignisse Ende Mai 2016 sollte geprüft werden, ob / wie ein Schutz vor Oberflächenabfluss erforderlich ist / hergestellt werden kann (z. B. Objektschutz, Umflutsystem, Rückhaltung mit Abflusssdrosselung).

7. Überschwemmungsgebiete, Oberflächengewässer

Es sind weder Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer von der Planung betroffen.

..."

Beschluss:

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.

Nachrichtlich der Beschluss vom 25.09.2018:

„Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahmen 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 Flurstücknummer 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 Niederschlagswasser 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.“

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 30.09.2022



Fabienne Kohmann





Sitzung des Marktgemeinderates am 20.09.2022

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

3.1.4. Amt für ländliche Entwicklung

Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken vom 26.08.2020

„...gegen den o. a. Bebauungsplan-Entwurf bestehen keine flurbereinigungs-rechtlichen Bedenken.

Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken ist für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz vorgesehen.

Die Hinweise und Anmerkungen der Stellungnahmen des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken vom 19.07.2018 und 16.09.2019 zu den Bebauungsplan-Entwürfen für das Gebiet „Vorderer Höchberg II“ sowie vom 20.07.2020 zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan-Entwurf für das Gebiet „Heppental“ behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit.

Der Markt Reichenberg wird deshalb gebeten, seine Planungsabsichten zur Ausweisung neuer Baugebiete nochmals kritisch zu hinterfragen, um vorrangig die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale zu nutzen.

Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken vom 16.09.2019

„...gegen den o.a. Bebauungsplanentwurf bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken. Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken ist für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz vorgesehen.

Auf unser Schreiben vom 19.07.2018 wird verwiesen.

Aus der Sicht des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken konnte im Bedarfsnachweis, der in der Begründung zum o.a. Bebauungsplanentwurf enthalten ist, nicht schlüssig die Notwendigkeit für die Ausweisung eines Baugebietes mit 46 Bauplätzen dargelegt werden. Der Markt Reichenberg sollte sich stärker darum bemühen den nachgewiesenen Bedarf an Wohnbauflächen durch das vorhandene Innenentwicklungspotential zu decken. Dieses ist ein Vielfaches höher als der Bedarf an Wohnbaufläche.

Zudem ist es bedauerlich, dass durch die Ausweisung des neuen Baugebietes Flächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. ...“

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist auf seinen Beschluss vom 25.09.2018 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 die Stellungnahme der Regierung von Unterfranken).

Mehrheitlich beschlossen Ja 14 Nein 1 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 30.09.2022

FL

Fabienne Kohmann





Sitzung des Marktgemeinderates am 20.09.2022

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

3.1.5. Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 14.08.2020

„...Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

*Zum Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:
Mit Schreiben vom 01.08.2018 haben wir bereits zum Bebauungsplan „Vorderer Höchberg II“ Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.“*

Stellungnahme Deutsche Telekom vom 01.08.2018

„...Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vorderer Höchberg II“ bestehen unsererseits keine Einwände.

Am Rande des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

*Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel
<https://trassenauskunft.kabeltelekarn.de/henVinclex.html>).*

Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse mailto:Planaus-kunft.Sued@telekom.de bzw. über Fax; 0391 / 5802 13737 zu erhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten, Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Bitte teilen Sie uns rechtzeitig zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden."

Beschluss:

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.

Nachrichtlich der Beschluss vom 25.09.2018:

„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.“

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 30.09.2022



Fabienne Kohmann





Sitzung des Marktgemeinderates am 20.09.2022

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

3.1.6. Mainfrankennetze GmbH

Stellungnahme der Mainfranken Netze GmbH vom 03.09.2020

„...aus Sicht der Mainfranken Netze GmbH bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den genannten Bebauungsplan. Es muss jedoch gewährleistet sein, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen nicht beeinträchtigt und falls erforderlich gesichert werden.

Die Projektplanungen für das Baugebiet „Vorderer Höchberg II“ laufen bereits. Für die Sparte Gas ist Ihr Ansprechpartner Herr Einwag, 0931 361993 und für Strom Herr Hufnagel, 0931 361461. Die öffentlichen Verkehrswege innerhalb geschlossener Ortslagen müssen nach Art. 51 (1) BayStr WG beleuchtet werden. Bitte setzen Sie sich diesbezüglich mit Herrn Klopff, 0931 361085 oder Herrn Kraus, 0931 361779, in Verbindung. Sollten Umverlegungen von Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, so regelt sich die Kostenträgerschaft nach dem Verursacherprinzip, sofern nicht andere vertragliche Regelungen bestehen.

Die Belange des Trinkwasserschutzes der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH sind nicht betroffen. Wir verweisen auf unsere beigefügte Stellungnahmen vom 23.07.2018 und 06.09.2019, die weiterhin ihre Gültigkeit haben.“

Stellungnahme der Mainfranken Netze GmbH vom 06.09.2019

„...aus Sicht der Mainfranken Netze GmbH bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den genannten Bebauungsplan.

Um die künftige Versorgung des Wohngebietes mit elektrischer Energie zu gewährleisten, ist neben der Verlegung der Versorgungskabel auch die Errichtung einer öffentlichen Transformatorenstation notwendig. Deren Lage richtet sich u.a. auch nach dem künftigen Lastschwerpunkt, welcher sich, abhängig von den Anforderungen der einzelnen Liegenschaften, im Rahmen der Projektplanungen ergibt.

Die Abmessungen der dafür benötigten Grundfläche betragen ca. 5 m x 7 m. Bitte stimmen Sie einen geeigneten Standort für eine Transformatorenstation mit unserem Ansprechpartner ab. Die Projektplanungen für das Baugebiet „Vorderer Höchberg II“ laufen bereits. Für die Sparte Gas ist Ihr Ansprechpartner Herr Einwag, 0931 361993 und für Strom Herr Hufnagel, 2 0931 361461. Verlegungen von Gasleitungen in das Neubaugebiet sind bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.

Die neu entstehenden öffentlichen Verkehrswege, sind nach Art. 51 (1) BayStr WG zu beleuchten. Ansprechpartner hierfür sind Herr Klopff, 0931 361085 und Herr Kraus, 2 0931 361779.

Sollten Umverlegungen von Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, so regelt sich die Kostenträgerschaft nach dem Verursacherprinzip, sofern nicht andere vertragliche Regelungen bestehen.

Die Belange des Trinkwasserschutzes der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH sind nicht betroffen. Wir verweisen auf unsere beigefügte Stellungnahme vom 23.07.2018, die weiterhin

ihre Gültigkeit hat."

Beschluss:

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

Nachrichtlich der Beschluss vom 25.09.2018:

„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.“

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 30.09.2022



Fabienne Kohmann





Sitzung des Marktgemeinderates am 20.09.2022

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

3.1.7. Landratsamt Würzburg (Ohne Immissionsschutz)

Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg vom 28.08.2020

„...anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Landratsamt Würzburg als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der nochmaligen Beteiligung im o. a. Bauleitplanverfahren vorab per E-Mail.

Die Stellungnahme zum Immissionsschutz wird bis zum 08.09.2020 nachgereicht. Für die diesbezüglich gewährte Fristverlängerung bedanken wir uns.“

„...das Landratsamt Würzburg als Träger öffentlicher Belange nimmt im Rahmen der nochmaligen Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wie folgt Stellung zu der o.g. Bauleitplanung:

1. Bauplanungsrecht, Städtebau

Bezogen auf die im Schreiben des IB Auktor Ingenieur GmbH vom 11.08.2020 aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen des Entwurfs für den Bebauungsplan bestehen aus technischer Sicht keine weiteren technischen Anregungen und Empfehlungen.

2. Naturschutz

In der letzten Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 9.9.2019 wurden insbesondere hinsichtlich der Prüfung des speziellen Artenschutzes sowie der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einige Punkte bemängelt, die zu korrigieren waren. Der Markt Reichenberg hat in der vorliegenden Fassung sämtliche Unstimmigkeiten bereinigt, sodass mit der vorliegenden Planung Einverständnis besteht.

3. Immissionsschutz

Die Stellungnahme wird innerhalb der hierfür gewährten Fristverlängerung nachgereicht.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass vorbehaltlich der Stellungnahme des Immissionsschutzes keine Einwände bestehen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 14 Nein 1 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 30.09.2022

F.K.

Fabienne Kohmann





Sitzung des Marktgemeinderates am 20.09.2022

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

3.1.8. Landratsamt Würzburg vom 07.09.2020

Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg vom 07.09.2020

„...das Landratsamt Würzburg als Träger öffentlicher Belange reicht im Rahmen der nochmaligen Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB die noch fehlende Stellungnahme zum Immissionsschutz zu der o.g. Bauleitplanung nach:

1. Immissionsschutz

Zu den vorgelegten Planunterlagen wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Es liegt ein Umweltbericht der Auktor Ingenieur GmbH vom 04.02.2020 vor.

1. Die Gemeinde Reichenberg beabsichtigt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am südwestlichen Ortsrand. Westlich verläuft die Bahnlinie Würzburg – Heidingsfeld - Neckarelz.

2. Es wird auf die Stellungnahmen von Umweltschutzingenieurin Frau Dvorszky vom 19.07.2018 und Umweltschutzingenieur Herrn Hemmeter vom 05.09.2019 verwiesen. In den Stellungnahmen wurde bemängelt, dass keine belastbare Aussage über die Auswirkungen des Bahnlärms auf das Plangebiet getroffen wurde.

3. Die Begründung zum B-Plan „Vorderer Höchberg II“ wurde um eine Aussage bezüglich der Immissionen durch die Bahn ergänzt. Laut Begründung und Umweltbericht der Auktor Ingenieur GmbH vom 04.02.2020 ist aus gutachterlicher Sicht nicht von relevanten Beeinträchtigungen durch Bahnlärm auszugehen. Als Grund hierfür wird die Lage des der Bahnanlage nächstgelegenen Gebäudes der geplanten Wohnbebauung mit einer Entfernung von mehr als ca. 420 m und die Abschirmung durch die bestehenden, zur Bahnanlage hin vorgelagerten, größtenteils bebauten Wohnbaugebiete „Vorderer Höchberg“, „Am Höchberg II“ und „Schlossblick“ aufgeführt. ...“

Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg vom 05.09.2019 / 26.09.2019

„...das Landratsamt Würzburg als Träger öffentlicher Belange nimmt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung zu der o.g. Bauleitplanung:

3. Immissionsschutz

Sachverhalt:

Der Markt Reichenberg plant die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Auf die FTS von der Umweltschutzingenieurin Frau Dvorszky vom 19.07.2019 wird verwiesen. Nach Stellungnahme von Frau Dvorszky sollte eine Aussage zum Bahnlärm getroffen werden, der auf das Plangebiet einwirkt.

Begründung:

11. Immissionsschutz: „Aus gutachterlicher Sicht kann 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.“

Umweltbericht:

Keine Aussage zum Bahnlärm enthalten.

Beurteilung:

Der Bebauungsplan „Am Höchberg II“ stammt aus dem Jahre 1967 und berücksichtigt den Verkehrslärm der Bahn nicht.

Das angrenzende Wohngebiet „Vorderer Höchberg“ wurde im Jahr 2003 ausgewiesen. Zu diesem Zeitpunkt wurde der Bahnlärm noch mit einem 5-dB-Bonus versehen. Im B-Plan sind keine Festsetzungen zum Bahnlärm enthalten.

Keine Festsetzung zum Schallschutz in älteren Bebauungsplänen bedeutet nicht zwangsläufig, dass mit keinen immissionsrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans „Schlossblick“ wurde 2015 der Bahnlärm im Auftrag des Marktes Reichenberg untersucht und bewertet.

Für die Ortsdurchfahrt der Bahn sollen nach den Unterlagen der BD-Netz vom 09.11.2015 „Lärmsanierung an bestehenden Schienenwegen des Bundes, Bahnabschnitt 147,850 bis 150,05 Reichenberg“ aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Auch hierzu liegen bereits Untersuchungen zum Bahnlärm vor.

Eine belastbare Aussage, ob sich der Bahnlärm sich auf das Plangebiet auswirkt, wurde vom Planer nicht getroffen. Eine immissionsschutzfachliche Aussage zum Bahnlärm kann deshalb nicht getroffen werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass vorbehaltlich der Stellungnahme des Immissionsschutzes keine Einwände bestehen.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 30.09.2022



Fabienne Kohmann





Sitzung des Marktgemeinderates am 20.09.2022

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

3.1.9. Fernwasserversorgung Franken

Stellungnahme der Fernwasserversorgung Franken vom 18.08.2020

„...die Überprüfung ihrer Anfrage hat ergeben, dass Ihre geplante Baumaßnahme folgende Anlagen der Fernwasserversorgung Franken berührt:

L023 – Ringleitung Sulzdorf/Aufstetten

BA XI/D-68: A Geroldshausen – HB Reichenberg; AZ 300; ohne Steuerkabel

Die Lage der Leitung ist aufgrund unserer Antwort vom 20.08.2018 in den Plänen bereits richtig berücksichtigt. Weitere Einwände zu den aktuellen Ergänzungen finden nicht statt.

Die Anlagen der Fernwasserversorgung Franken sind grundsätzlich durch eingetragene Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt standardmäßig 6 m, davon je 3 m links und rechts der Fernleitungssachse. In diesem Schutzstreifenbereich dürfen keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung gefährden können.

Die beiliegenden Merkblätter „Leitungsschutzanweisung“ und die „Freizeichnungshinweise und Zeichenerklärung“ sind zu beachten.

Zu einer örtlichen Einweisung zur Kennzeichnung der Kreuzungsstellen, setzen Sie sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn mit unserem Rohrnetzmeister Herrn Supp von der Betriebsstelle Hüttenheim, Telefon 01522 1884560, in Verbindung.

Wir weisen Sie darauf hin, dass in diesem Bereich unterirdische Anlagen anderer Versorgungsunternehmen liegen können. Bitte wenden Sie sich an die zuständige Gemeindeverwaltung, um darüber weitere Informationen zu erhalten.

Sollten Probleme bei der Übermittlung der Unterlagen auftreten, so wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter der Planauskunft. Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Im Rahmen der **erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB** sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:

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.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 30.09.2022



Fabienne Kohmann

