

Bebauungsplan „Heppental“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Rei14-0004

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungen	3
2.1	Umweltbelange.....	3
2.2	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
3.	Begründung der Standortwahl und Erläuterung der Standortalternativen	13
4.	Zusammenfassung	13

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Markt Reichenberg veranlasste die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heppental“ mit dem Ziel, ein Allgemeines Wohngebiet zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen auszuweisen. Die geplante Ausweisung orientiert sich am derzeitigen Bedarf und dient dazu, Wohnbauflächen für junge Familien zu schaffen. Die dazu nötige Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes, von landwirtschaftlich genutzter Fläche in Wohnbaufläche, erfolgte im Parallelverfahren im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung.

Nachdem die Flächennutzungsplanänderung vom Landratsamt genehmigt und der Feststellungsbeschluss im Amts- und Mitteilungsblatt veröffentlicht worden sein wird, wird sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Die Wohnbauflächenausweisung fügt sich in den bestehenden Siedlungszusammenhang ein, da sie im Südosten direkt an die bestehende Bebauung angrenzt.

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

2.1 Umweltbelange

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

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

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

Mittlere Beeinträchtigungen sind für folgende Schutzgüter zu erwarten:

Arten und Lebensräume

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

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

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

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

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

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

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

Fläche und Boden

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

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

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

Die GRZ ist entsprechend der BauNVO auf einen Wert von maximal 0,4 beschränkt. Die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sollte nicht über das erforderliche Mindestmaß, das notwendig ist, hinausgehen. Insgesamt orientiert sich die Planung des Bebauungsplanes „Heppental“ an dem an den Markt Reichenberg herangetragenem Bedarf für den Ortsteil Fuchsstadt, wodurch die voraussetzende Bedarfsorientierung gegeben ist.

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

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

2.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** wurde in der Zeit vom 07.12.2015 bis einschließlich 11.01.2016 durchgeführt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen drei private Stellungnahme ein:

- Private Stellungnahme 1 vom 28.12.2015

Bedenken bezüglich des Ausbaus der bisher nur von vier Anliegern genutzten Straße als Haupterschließungsstraße für die geplanten 24 Baugrundstücke sowie der daraus entstehenden Beeinträchtigungen. Erheblicher Verlust an Erholungs- und Grundstückswert für die Eigentümer. Befürchtete Beeinträchtigung durch geplante zulässige Geschossigkeit, Dachneigung, Versiegelungsgrad und Störung des Landschaftsbildes.

- Private Stellungnahme 2 vom 11.01.2016

Hinweis auf die bisherige Bewirtschaftung der Planungsfläche, der bestehenden Maschinenhalle und auf die Notwendigkeit der Freihaltung der bestehenden Wirtschaftswege. Planungsbereich ist noch potentielle Fläche für Stallneubau für Viehhaltung. Bedenken bezüglich der geplanten Größe des Bereiches aufgrund potentiell vorhandener freier Bauplätze in Fuchsstadt.

- Private Stellungnahme 3 vom 07.01.2016

Erforderlichkeit der Planung wird angezweifelt. Ziel der Wohnbauflächenerweiterung kann an anderer Stelle besser erreicht werden. In der gewählten Erschließung wird eine Konfliktschaffung ohne Bewältigung bezüglich Durchgangsverkehr und Folgen gesehen. Alternativen wurden nicht geprüft. Befürchtung einer Blockbildung durch zulässige Baukörper. Konfliktpotential für Spielbereich und Regenrückhaltebecken sowie Baugrenzen innerhalb der Baubeschränkungszone. Zweifel an der gesicherten Erschließung über die bisher geplante Anbindung. Prüfung von alternativen Erschließungsmöglichkeiten sowie alternative Standorte für die Bauflächenerweiterung fehlen. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird angemahnt. Eingriff in Eigentumsrecht wird durch die Wahl der Haupterschließung gesehen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** wurde in der Zeit vom 07.12.2015 bis einschließlich 11.01.2016 durchgeführt.

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

- Team Orange – Das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg vom 23.12.2015
Wendeanlagen für Befahrung mit dreiachsigen Fahrzeugen zu gering dimensioniert.
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 11.12.2015
Telekommunikationslinien im Planungsbereich; Verlegung neuer Telekommunikationslinien einer Prüfung vorbehalten; Bitte um Berücksichtigung der Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH.
- Staatliches Bauamt Würzburg vom 15.12.2015
Einverständnis unter Einhaltung folgender Bedingungen: Anbauverbotszone, Abstand Bäume minst. zehn Meter vom Fahrbahnrand, Abstimmung bei Änderung der Einmündung in Kreisstraße, keine Veränderung der Kreisstraßenentwässerung, Immissionschutzmaßnahmen sind von zukünftigen Bauherren zu tragen.

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 09.12.2015
Hinweis auf Bodendenkmal Siedlung der Urnenfelder- und Hallstattzeit (Denkmalnummer D-6-6225-0160), Erlaubnisverfahren nötig, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.
- Regierung von Unterfranken vom 07.01.2016
Begründung ist hinsichtlich Flächenpotentialen und nachhaltiger und flächensparender Siedlungsentwicklung zu ergänzen; Baulücken und Leerstände sind darzulegen sowie der Bedarfsnachweis konkret und nachvollziehbar zu ergänzen. Der Größenbedarf an Wohnbaufläche ist darzustellen, sonst Bedenken.
- Regionaler Planungsverband Würzburg vom 08.01.2016
Begründung ist hinsichtlich Flächenpotentialen und nachhaltiger und flächensparender Siedlungsentwicklung zu ergänzen; Baulücken und Leerstände sind darzulegen sowie der Bedarfsnachweis konkret und nachvollziehbar zu ergänzen. Der Größenbedarf an Wohnbaufläche ist darzustellen, sonst Bedenken.
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., vom 18.12.2015
Bedarfsnachweis und Alternativflächenprüfung fehlen. Überprüfung als Lebensraum für Vögel der Feldflur zu erbringen. Der Ausgleichsbedarf sollte bezüglich der bisherigen Maßnahmen geändert werden, um Störfaktoren auszuschließen.
- Handwerkskammer für Unterfranken vom 05.01.2016
Mögliche Immissions- und Emissionsproblematiken sind bezüglich gewerblicher Nutzungen gegenüber dem WA Gebiet zu prüfen.
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg vom 11.01.2016
Plädoyer für den Verzicht auf Neuausweisungen und Nutzung bestehender innerörtlicher Flächen. Herausnahme der landwirtschaftlichen Halle aus dem Umgriff.
- Amt für Ländliche Entwicklung vom 23.12.2015
Keine Flurbereinigungsmaßnahme betroffen. Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Minderung Flächenverbrauch, Stärkung Ortskern, Zurückstellung Ausweisung.
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 14.01.2016
Flächenverlust ist zu reduzieren, Standortalternativen mit geringerer Fruchtbarkeit sind zu suchen, Bestandsschutz Halle ist zu wahren, Dorfgebiet statt Wohnbaugebiet, mittelfristig landwirtschaftlicher Aussiedlerstandort für Milchvieh, Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen und Duldung dieser, Empfehlung Baugebot.
- Mainfranken Netze GmbH vom 15.01.2016
Keine grundsätzlichen Einwände. Gewährleistung der bestehenden Einrichtungen, Abstimmung der Erschließungsanlagen mit Planungsabteilung. Wirtschaftlichkeitsprüfung für Gasverlegung. Bepflanzungsrichtlinien sind zu beachten.
- Landratsamt Würzburg vom 15.01.2016
Empfehlungen zu Festsetzungen: Anzahl Vollgeschosse, Bezug Höheneinstellung, Dacheindeckungen. Erforderliche Aussagen und Festsetzungen zu Immissionsschutz und Naturschutz (Änderungen) nötig. Denkmalschutz verweist auf Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Gemeinderatssitzung am 30.03.2016 sowie am 18.02.2020 behandelt. Angaben zum Umfang der Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen bzw. den Gründen der Abwägung sind dem Auszug aus dem Sitzungsprotokoll vom 30.03.2016 sowie vom 18.02.2020 zu entnehmen.

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

Am 18.02.2020 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich 30.07.2020 durchgeführt. Ebenso wurde im gleichen Zeitraum die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Gemeinderatssitzung am 15.12.2020 behandelt.

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

- Private Stellungnahme 1 vom 26.07.2020

Widerspruch gegen den Bebauungsplan; Erwerbwunsch eines 6 Meter breiten Grundstückstreifens entlang des eigenen Grundstückes; Wusch einer Sackgassenlösung.

- Private Stellungnahme 2 vom 27.07.2020

Widerspruch gegen den Bebauungsplan; Einwände: Nutzung als Dorfgebiet, Gärfutterlager am Lindflurer Weg soll zu Mistgrube umgebaut werden, Wegausfahrt abrunden, Überfahrt öffentl. Grünfläche an Halle, Wirtschaftsweg 5 m Breite aus Sicht des Einwenders zu gering, um aus der Halle zu kommen. Zufahrtsweg zur Halle.

- Private Stellungnahme 3 vom 30.07.2020

Andere Erschließungsvariante gefordert. Unfallschwerpunkt im Bereich Einmündung befürchtet. Ablehnung Straßenverbreiterung des Lindflurer Weges. Wusch der Erschließung der Neubauflächen über WÜ 14.

- Private Stellungnahme 4 vom 30.07.2020

Einwand bezüglich Konflikt Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung; Forderung nach keinerlei Einschränkungen.

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

- Team Orange – Das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg vom 29.06.2020
Wendeanlagen für Befahrung mit dreiachsigen Fahrzeugen zu gering dimensioniert.
- Staatliches Bauamt Würzburg vom 30.06.2020
Einverständnis unter Einhaltung folgender Bedingungen: Anbauverbotszone, Abstand Bäume mindest. zehn Meter vom Fahrbahnrand, Abstimmung bei Änderung der Einmündung in Kreisstraße, keine Veränderung der Kreisstraßenentwässerung, Immissionschutzmaßnahmen sind von zukünftigen Bauherren zu tragen.

- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 06.07.2020
Telekommunikationslinien im Planungsbereich; Verlegung neuer Telekommunikationslinien einer Prüfung vorbehalten; Bitte um Berücksichtigung der Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH, rechtzeitige Benachrichtigung der Telekom vor Baubeginn.
- Fernwasserversorgung Franken vom 08.07.2020
Keine Bedenken. Alle bekannten Leitungsträger wurden beteiligt.
- Handwerkskammer für Unterfranken vom 09.07.2020
Mögliche Immissions- und Emissionsproblematiken sind bezüglich gewerblichen Nutzungen und dem WA Gebiet zu prüfen.
- Mainfranken Netze GmbH vom 16.07.2020
Keine grundsätzlichen Einwände. Gewährleistung der bestehenden Einrichtungen, Abstimmung der Erschließungsanlagen mit Planungsabteilung. Wirtschaftlichkeitsprüfung für Gasverlegung. Bepflanzungsrichtlinien sind zu beachten.
- Amt für Ländliche Entwicklung vom 20.07.2020
Keine Flurbereinigungsmaßnahme betroffen. Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Minderung Flächenverbrauch, Stärkung Ortskern, Zurückstellung Ausweisung. Vorschlag alternativer Wohnformen in mehrgeschossigen Gebäuden oder Wohngemeinschaften in innerörtlichen Hofanlagen, Verzicht auf Pult- und Flachdächer, Alternativflächen im Süden Fuchsstadts.
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 22.07.2020
Flächenverlust ist zu reduzieren, Standortalternativen mit geringerer Fruchtbarkeit sind zu suchen, Bestandsschutz Halle ist zu wahren, Dorfgebiet statt Wohnbaugebiet, mittelfristig landwirtschaftlicher Aussiedlerstandort für Milchvieh. Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen und Duldung dieser. Empfehlung Passus zum Mutterbodenschutz, der Bekämpfung von Neophyten sowie Baugebot.
- Wasserwirtschaftsamt vom 30.07.2020
Grundsätzliches Einverständnis. Sicherstellung, dass weiterführendes Kanalnetz ausreichend leistungsfähig ist. Keine Einleitung von Fremdwasser in Kanalnetz. Berücksichtigung Arbeitsblatt „Bemessung von Regenrückhalteräumen“. Vermeidung unbeschichteter Metalldächer (max. 50 m²). Begrüßung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie Rückhaltung von Niederschlagswasser mittels Dach- und Fassadenbegrünung, wie auch die Nutzung dessen zur Gartenbewässerung. Keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Schutz vor Starkniederschlägen prüfen.
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg vom 30.07.2020
Hinweis auf landwirtschaftliche Betriebsflächen und entsprechende Emissionen im Planungsbereich. Forderung des Schutzes dieser Bestandsnutzungen. Hinweise auf einschränkende, enge Flurwege und Ausrundungen sowie Pflanzgebote, die zu verbessern sind. Forderung der Ausweisung der Wohnbauflächen als Dorfgebietsflächen.

- Regierung von Unterfranken vom 04.08.2020
Begründung ist hinsichtlich Flächenpotentialen und nachhaltiger und flächensparender Siedlungsentwicklung ergänzt; Baulücken und Leerstände sind dargelegt sowie der Bedarfsnachweis nachvollziehbar ergänzt. Daher keine Bedenken mehr. Empfehlung randliche Reserveflächen zu reduzieren.
- Regionaler Planungsverband Würzburg vom 05.08.2020
Begründung ist hinsichtlich Flächenpotentialen und nachhaltiger und flächensparender Siedlungsentwicklung ergänzt; Baulücken und Leerstände sind dargelegt sowie der Bedarfsnachweis nachvollziehbar ergänzt. Daher keine Bedenken mehr. Empfehlung randliche Reserveflächen zu reduzieren.
- Landratsamt Würzburg vom 11.08.2020
Bauplanungsrecht/Städtebau:
Empfehlungen zu Festsetzungen: Angabe der Fassung der BauNVO, Anzahl Vollgeschosse, Hinweise zu privaten Grünflächen, genaue Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens um Genehmigungsfreiheit nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayAbgrG nutzen zu können.
Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen bezüglich Freibereichen / Baugrenze prüfen.
Wasserrecht/Bodenschutz:
Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg ist in Bauleitplanverfahren einzubinden. Notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Genehmigungen müssen beantragt werden.
Immissionsschutz:
Erforderliche Aussagen und Festsetzungen zu Immissionsschutz (Siloanlage, zulässige Photovoltaikanlagen). Aufgrund baulicher und nutzungstechnischer Änderung der Asphalt-Mischwerke Würzburg nördliche des Planungsbereiches, muss die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit erneut durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht werden.
Naturschutz:
Für den Naturschutz sind Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsflächen zu ergänzen.
Keine Einwände oder Anregungen aus den Fachbereichen Denkmalschutz, Gesundheitsamt und Kreisentwicklung.
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., vom 26.07.2020
Bedarfsnachweis und Alternativflächenprüfung sind nicht ausreichend. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht ausreichend. Untersuchungen und weitere Maßnahmen für Fledermäuse gefordert. Ebenso sollte ein insektenfreundliches Beleuchtungskonzept aufgestellt werden.
Die Ausgleichfläche Streuobstwiese sollte eingegrünt und vom Markt erworben werden, um Störfaktoren auszuschließen. Der früheste Mahdzeitpunkt für die Ausgleichsflächen mit Grünland ist auf 15.07. zu ändern. Die Flächen sollten nicht gemulcht werden. Vorschläge für die Ausformung und grünordnerische Gestaltung des Regenrückhaltebeckens.
Die Darstellung der Schutzgüter soll im Umweltbericht und im Grünordnungsplan einheitlich behandelt und nach UVPG erfolgen. Die Flächenversiegelung ist zu minimieren, Kies- und Steinflächen sind zu untersagen. Bezüglich der Straßenbäume wird empfohlen eine andere Ahornsorte zu wählen. Empfehlung von Maßnahmen zum Klimaschutz (Verschattungsfreiheit für Solarenergienutzung, Festsetzung kompakter Gebäudekubaturen, vertragliche Vereinbarungen zum Gebäudestandart, Förderung ökologischen Bauens).

Behandlung:

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Gemeinderatssitzung am 15.12.2020 behandelt. Angaben zum Umfang der Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen bzw. den Gründen der Abwägung sind dem Auszug aus dem Sitzungsprotokoll vom 15.12.2020 zu entnehmen.

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

Am 15.12.2020 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss erneut gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig und in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB verkürzt und nur zu den geänderten Punkten in der Zeit vom 11.01.2021 bis einschließlich 27.01.2021 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Marktgemeinderatssitzung am 09.02.2021 behandelt. Danach wurde nach Abwägung aller Belange der Satzungsbeschluss gefasst.

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

- Stellungnahme 1 vom 25.01.2021

Lichteinfall und Sicht werden beeinträchtigt. Lärmimmissionen durch Wärmepumpen drohen. Geplante Bebaubarkeit beeinträchtigt Eigentumsrecht. Einwendungen werden erhoben, da bisher keine Vereinbarung über gewünschten Grundstücksstreifen zu Stande gekommen ist. Forderung nach Festsetzung einer Sackgasse am Einwendergrundstück.

Behandlung:

„Es gibt keinen Anspruch auf unverbaubare Sicht, zumal der Einwender diese Forderung gegenüber seinen südlich und weiter westlich von ihm liegenden Nachbarn selbst nicht bei der Errichtung seines Gebäudes berücksichtigt hat.“

Darüber hinaus liegen die gemäß Bebauungsplan möglichen zu errichtenden Gebäude mehr als 10 Meter von seinem Hauptgebäude entfernt und erlauben auch weiterhin in einem schmalen Bereich den Blick in die freie Landschaft. Dies spricht deutlich gegen eine erhebliche Beeinträchtigung des Lichteinfalles.

Außenwärmepumpen oder andere zu den zukünftigen Wohngebäuden gehörende technische Anlagen unterliegen den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die jeweils gegenüber allen Nachbarn einzuhalten sind. Eine erhöhte Beeinträchtigung des Einwenders kann nicht gesehen werden.

Nach Umsetzung der geplanten Wohnbebauung werden somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, sodass keine erheblichen Einschränkungen oder ein Eingriff bezüglich des Eigentumsrechtes zu erkennen sind.

Ein Grundstückserwerb des Einwenders von einem Grundstücksstreifen, der unter gleichen Bedingungen der Bebaubarkeit im gegenständlichen Bebauungsplan noch näher an die geplanten Gebäude heranrückt, widerspricht den angeführten Befürchtungen und freiheitlichen Beeinträchtigungen.

Die motorisierte Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt ausschließlich über den Lindflurer Weg. Die Beschilderung oder straßenverkehrsrechtliche Festlegungen werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, um je nach Erfordernis die notwendigen Regelungen kurzfristig anpassen zu können und nicht ein langwieriges Bauleitplanänderungsverfahren durchführen zu müssen.“

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

- Regierung von Unterfranken vom 27.01.2021
Weiterhin keine Einwendungen. Hinweis zur Forcierung nachhaltiger und flächensparender Siedlungsentwicklung.

Behandlung:

„Der Marktgemeinderat hält fest, dass von Seiten der Regierung von Unterfranken keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Heppental“ in Fuchsstadt des Marktes Reichenberg bestehen.

Die Empfehlung, vor weiteren Neuausweisungen vorhandene Flächenpotenziale auszuschöpfen und zu entwickeln sowie die Innenentwicklung zu forcieren wird als prinzipielles Ziel festgehalten.“

- Regionaler Planungsverband Würzburg vom 27.01.2021
Weiterhin keine Einwendungen. Hinweis zur Forcierung nachhaltiger und flächensparender Siedlungsentwicklung.

Behandlung:

„Der Marktgemeinderat hält fest, dass von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Würzburg keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Heppental“ in Fuchsstadt des Marktes Reichenberg bestehen.

Die Empfehlung, vor weiteren Neuausweisungen vorhandene Flächenpotenziale auszuschöpfen und zu entwickeln sowie die Innenentwicklung zu forcieren wird als prinzipielles Ziel festgehalten.“

- Landratsamt Würzburg vom 27.01.2021
Bauplanungsrecht/Städtebau:
Empfehlungen zu Festsetzungen: Angabe der Fassung der BauNVO, Festsetzung bezüglich Anrechenbarkeit von privaten Grünflächen, noch genauere Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens, um Genehmigungsfreiheit nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayAbgrG nutzen zu können. Empfehlung einer differenzierten Festsetzung der Bezugshöhe im Wendebereich. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen sind bezüglich Freibereichen / Baugrenze zu prüfen. Aus immissionsschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit dem aktuellen Entwurf des B-Planes. Die Ausgleichsflächen sind vom Naturschutz abzunehmen.

Behandlung:

„Bezüglich der angeführten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen verweist der Marktgemeinderat auf seine Beschlüsse zum letzten Entwurfsstand, die in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet wurden.“

Die Empfehlung zu A.4.1 Private Grünflächen wurde mit in die Begründung aufgenommen. Die Dimensionen zum Regenrückhaltebecken A.5.2 sind in der Plandarstellung als Text zu finden. Eine zusätzliche Bemaßung wird nachrichtlich ergänzt.

Es wird festgestellt, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht und seitens des Fachbereiches Naturschutz Einverständnis mit dem Bebauungsplan „Heppental“ besteht.

Die frist- und sachgemäße Herstellung der Ausgleichsflächen wird im Frühjahr 2021 von der Unteren Naturschutzbehörde abgenommen.“

- Bund Naturschutz in Bayern e.V., vom 23.01.2021
Empfehlung einer generellen Verpflichtung zu einer Dachbegrünung sowie der Auswahl von hitze- und trockenheitsresistenten Baumarten, die eine ausreichende und regelmäßige Bewässerung erhalten. Gestaltung der Gärten sollte in Gestaltungssatzung präzisiert werden. Bedarfsnachweis und Alternativflächenprüfung sind nicht ausreichend. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind verbesserungsbedürftig. Ungenügende Maßnahmen zum Klimaschutz.

Behandlung:

„Zu der angeführten textlichen Festsetzung B.4 verweist der Marktgemeinderat auf den seit vielen Jahren laufenden Planungs- und Abstimmungsprozess bezüglich der Festsetzungen, die in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet wurden.

Eine weitergehende Festsetzung zur verbindlichen Begrünung von Dächern und Fassaden ist nicht vorgesehen, um weiterhin auch klassische Dacheindeckungen und Gebäudegestaltungen zu ermöglichen.

Der Verweis der grünordnerischen Festsetzung C.1.1 ist nachrichtlich auf die Pflanzliste unter Punkt 9.7 der Begründung zu ändern. Die Bezeichnung Steingärten wird nachrichtlich durch die Präzisierung „(Schotter oder Steinschüttungen auf Folien / Flies ohne zahlreiche Pflanzen für karge Lebensräume)“ unter Punkt 9.6.2 der Begründung klargestellt.

Die sonstigen Anmerkungen weist der Marktgemeinderat zurück und verweist auf die entsprechenden Stellungnahmen der Fachbehörden sowie die Beschlussfassungen dazu im Rahmen der vorausgehenden Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB.“

Behandlung und Gesamtbeschlussfassung:

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nur Anregungen und Hinweise vorgebracht, die nachrichtliche Ergänzungen des Bebauungsplanes zur Folge hatten.

Der Marktgemeinderat hat daher am 09.02.2021 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Heppental“ mit dem Umweltbericht (Anlage 1), speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 2) und dem Schallgutachten (Anlage 3) sowie der Alternativflächenprüfung (Anlage 4), in der Fassung vom 21.07.2015, zuletzt geändert am 15.12.2020, nachrichtlich ergänzt am 09.02.2021, gefasst.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Einwände erhoben haben am 12.04.2021 schriftlich mitgeteilt.

3. Begründung der Standortwahl und Erläuterung der Standortalternativen

Im Zuge des Planungsprozesses der 10. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Heppental“ wurden verschiedene Standorte für die Erweiterung von Wohnbauflächen im Ortsteil Fuchsstadt betrachtet. Die untersuchten Bereiche, Auswahlkriterien und die sich daraus ergebende Wahl des Änderungs- und Planungsbereiches ist der Alternativflächenprüfung (Anlage 4 zum Bebauungsplan) zu entnehmen.

Die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen grenzt über die Kreisstraße hinweg an ein rechtskräftig ausgewiesenes südöstlich liegendes allgemeines Wohnbaugebiet an. Südlich grenzt ein Dorfgebiet an. Viele der Randbereiche von Fuchsstadt kommen wegen unterschiedlicher Gründe als Erweiterung des Ortsbereiches nicht in Frage. Im Norden liegt der Sportplatz in unmittelbarer Nähe, wodurch Immissionen verstärkt zu erwarten sind. Außerdem grenzen ein großes Denkmalschutzgebiet sowie ein Muschelkalk-Abbaugelände an. Östlich des Ortsbereiches befindet sich eine Biogasanlage, die wiederum hohe Immissionen hervorruft. Die vorhandene Topographie bildet zudem einen Abschluss zum Ortsrand, der aus städtebaulichen Gründen sowie zum Schutz des Landschaftsbildes nicht gebrochen werden sollte.

Im Süden von Fuchsstadt befinden sich am Ortsrand zahlreiche amtlich kartierte Biotope und ein großes Denkmalschutzgebiet. In Richtung Albertshäuser Straße im Südwesten sind aufgrund des Fuchsstädter Baches feuchte Böden mit Auencharakter vorherrschend, die aus naturschutzfachlicher Sicht erhalten werden sollten. Westlich des vorhandenen Ortsbereiches sind die Strukturen landwirtschaftlich und gewerblich geprägt.

Somit wurden die Bereiche im Nordwesten als für am geeignetsten befunden, da sich die Flächen im direkten Siedlungszusammenhang befinden, eventuelle Immissionen der Kreisstraße bzw. der umgebenden Betriebe durch Schutzmaßnahmen verträglich bzw. vermeidbar sind und die Erschließung an das vorhandene Infrastrukturnetz gut realisierbar ist. Alle Flächen im Umkreis von Fuchsstadt dienen anhand der hohen Bodenbonitäten als potentieller Feldhamsterlebensraum. Eine Untersuchung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes „Heppental“ in der speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung durchgeführt. Nötige Maßnahmen zur Vermeidung wurden ermittelt und im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, um keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszulösen.

Innerhalb des Marktes Reichenberg gibt es keine frei verfügbaren Wohnbauflächen. Nachverdichtungen sind in dem benötigten Umfang für diese Nutzung nicht möglich. Konversionsflächen sind im Markt Reichenberg, insbesondere im Ortsteil Fuchsstadt, für die vorgesehene Nutzung ebenfalls nicht vorhanden. Daher ist die Ausweisung dieser gewählten Wohnbauflächen erforderlich.

4. Zusammenfassung

Beim vorliegenden Bebauungsplan „Heppental“ des Marktes Reichenberg wird ein 1,84 ha großes allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen.

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

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

Mittlere Beeinträchtigungen sind für folgende Schutzgüter zu erwarten:

Durch den Bau und Betrieb des allgemeinen Wohngebietes ist davon auszugehen, dass dauerhaft Lebensraum zerstört wird. Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Wohnbauten und die damit einhergehende Versiegelung das Grünvolumen gegenüber der ackerbaulichen Anbausituation zurückgehen wird.

Dies bedingt negative Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern. Die Artenvielfalt erhöht sich jedoch gegenüber der bisherigen Monokultur.

Tiere und Pflanzen sind wichtiger Bestandteil des Ökosystems. Durch die enge Verzahnung der Funktionen des Naturhaushalts untereinander sind die Wirkungen zu betrachten. Die Reduzierung der Vegetation und die dadurch verringerte Transpirationsleistung werden negative Auswirkungen auf den Wasserkreislauf und das Klima haben. Da Feldpflanzen ein geringeres Grünvolumen als beispielsweise Wälder aufweisen und somit eine geringere Transpirationsrate haben, sind die Beeinträchtigungen nicht als hoch einzustufen.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben weitgehend erhalten. Durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen mit Gehölzpflanzungen werden diese negativen Auswirkungen reduziert.

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

Eingriffe entstehen durch Baumaßnahmen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in das Schutzgut Fläche und Boden. Durch die Versiegelung im Zuge der baulichen Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion zu erwarten, da diese an anderer Stelle nicht flächig durch Entsiegelung ausgeglichen werden kann. Es werden durch die Darstellung einer externen Ausgleichsfläche und weiterer Vermeidungsmaßnahmen, die sich begünstigend auf das Schutzgut Boden auswirken, erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen. Bodenfunktionen sind für den natürlichen Kreislauf relevant. Durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung werden diese Funktionen zerstört und weitgehend unterbunden.

Deshalb sind Maßnahmen im Bereich der anderen Schutzgüter erforderlich, die den Verlust der Bodenfunktionen abmildern.

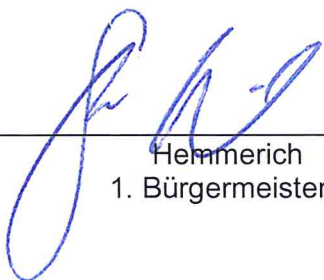
Deshalb ist auf privater und öffentlicher Grünfläche bzw. Grundstücksfläche ein Mindestmaß an Grünvolumen festgesetzt, sodass die Aufnahme der Oberflächenwässer durch die Pflanzen verbessert wird. Oberirdische Regenrückhaltemaßnahmen sind ebenfalls eingeplant. Dies erfolgt über Anbindung an ein geplantes Regenrückhaltebecken, das für die geplanten Bauflächen mit konzipiert ist.

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden ist in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der fachlich korrekten Durchführung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als mittel zu werten. Hohe Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, auch nicht durch Wechselwirkungen mit anderen Planungen oder Schutzgütern.

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

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

Markt Reichenberg, 12.04.2021



Hemmerich
1. Bürgermeister

Bearbeitung: Roppel
Prüfung: Hennlich

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

 Auktor
INGENIEUR
GmbH

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