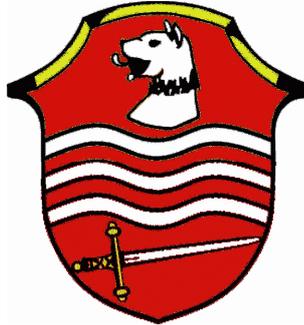


Gemeinde Rüdenau



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zur

Aufstellung des Bebauungsplans „Rosenberg-Kapellenweg II“

Laut § 10 Abs. 4 BauGB ist „Dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

Fassung vom 15.05.2018

Gefertigt: Ingenieurbüro
Bernd Eilbacher
Bischoffstraße 62
63897 Miltenberg

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Im Jahr 2001/2002 befasste sich die Gemeinde Rüdenu mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich "Rosenberg-Kapellenweg", der auch die Erschließung bereits bebauter Grundstücke im Bereich der Straße "Kapellenweg" verkehrs- und versorgungstechnisch regeln sollte.

Dies wurde erforderlich, da im Zuge von Ausnahmegenehmigungen Gebäude am damaligen Wirtschaftsweg errichtet wurden, deren Erschließung nicht gesichert war.

In diesem Zusammenhang wurde von Grundstückseigentümern weiterer freier Grundstücke der Wunsch geäußert, hierfür ebenfalls Baurecht zu schaffen.

Der erste Planentwurf sah eine Bebauung entlang des gesamten "Kapellenweges" vor, bei dem nicht nur bereits errichtete Gebäude sondern auch ca. 30 weitere Baugrundstücke erschlossen werden sollten.

Zur Rechtskraft gebracht wurde im Jahr 2003 der Bebauungsplan "Rosenberg-Kapellenweg Teil 1" mit einem reduzierten Geltungsbereich, der 14 bereits bebauten und 12 freie Grundstücke beinhaltete.

Einer weiteren Bebauung im westlichen Anschlussbereich hiervon stimmt der Gemeinderat Rüdenu jedoch nur zu, wenn ordnungsgemäße verkehrs- und eine versorgungstechnische Erschließung sämtlicher Grundstücke über eine Bauleitplanung gewährleistet ist. Hierfür wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rosenberg-Kapellenweg II" beschlossen.

Neben den bereits bebauten sieben Grundstücken sollen 13 weitere neue Bauplätze ausgewiesen werden.

Die Größe von neun Grundstücken südwestlich des provisorischen Erschließungsweges ergibt sich aus bereits bestehenden Grundstücksgrenzen, bzw. aus der Teilung von Grundstücken, die bereits bebaut sind und durch die Rosenbergstraße erschlossen sind (Nr. 5-11). Im Anschluss an die bestehende, mit drei Wohnhäusern zusammenhängende Bebauung wird als Abschluss ein weiterer (Nr. 13) Bauplatz ausgewiesen.

Oberhalb des Weges sollen vier neue Baugrundstücke entstehen, drei davon (Nr. 1-3) nordwestlich des letzten bestehenden Wohngebäudes und ein Bauplatz (Nr. 4) im Bestand zwischen 2 bestehenden Gebäuden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht ist dargelegt, welche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Hierfür wurden die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung, Denkmale, Klima und Luft, Geologie und Böden, Oberflächengewässer und Grundwasser, Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume beschrieben und bewertet, sowie deren Wechselwirkungen ermittelt.

Die detaillierten Ergebnisse, Aussagen sowie Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Zusätzlich wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Stand: Oktober 2012) durch das Büro Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg durchgeführt, um zu überprüfen ob möglicherweise Tier- und Pflanzarten betroffen und nach nationalen bzw. europäischen Recht

streng geschützt sind. Es ist unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kein Verbotstatbestand erfüllt.

3. Verfahrensablauf

3.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Rüdenua hat in der Sitzung vom 27.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans „Rosenberg-Kapellenweg II“ im Bereich der Fl. Nrn. Fl.Nrn. 1213/32, 1213/36, 1213/40, 1213/41, 1213/46, 1213/51, 1213/52, 1269/6, 1416/1, 1454/1, 1731/2, 1731/5 sowie teilweise Fl.Nrn. 1213/35, 1213/47, 1213/56, 1213/126, 1213/146, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436/1, 1437/1, 1440/1, 1441/2, 1442/1, 1443/1, 1444/1, 1445/1, 1446/1, 1448/1, 1449/1, 1455, 1456/1, 1457/1, 1458/1, 1460, 1461, 1731/6, 1732, 1733, 1734 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

4.1 Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs „Rosenberg-Kapellenweg II“ in der Zeit vom 21.07.2014 bis 21.08.2014 informiert.

<p>Carina Paulus 19.08.2014</p>	<p><i>Ich bin Eigentümerin des Hauses Kapellenweg 46 und der Grundstücke mit den Flurnummern 1458/1, 1457/1 und 1456/1. Mit Bezug auf den ausliegenden Bebauungsplan beantrage ich wie mit Herrn Geutner bereits besprochen eine Erweiterung des Baufeldes auf dem Flurstück 1457/1 und 1456/1 in Richtung des Flurstückes 1458/1, so dass dort ein geeigneter und nutzbarer Bauplatz entsteht.</i></p>	<p>Auf Grund der Tatsache, dass der antragsgegenständige Bereich des Bebauungsplangebietes aus Gründen des Naturschutzes und der Landesplanung reduziert wurde, ist der Antrag abgelehnt worden.</p>
<p>Carina Paulus 20.08.2014</p>	<p><i>Mit Bezug auf den ausliegenden Bebauungsplan lege ich hiermit Widerspruch ein. Zur Begründung: Ich habe das Haus Kapellenweg 46 und die Grundstücke mit den Flurnummern 1458/1, 1457/1 und 1456/1 gekauft. Dies geschah vor dem Hintergrund, dass das Haus direkt am Wald steht und ich genau ein solches Haus mit dieser Naturverbundenheit gesucht habe, um mein Kind exakt so aufwachsen zu lassen. Der Wald hinter dem Haus war und ist für uns sehr wichtig. Nun soll laut dem aufgestellten Bebauungsplan hinter meinem bestehenden Haus eine Baumfallgrenze von 25 m eingehalten werden, was nahezu 30 % der von mir gekauften Waldfläche beträgt. Dagegen lege ich auf das Schärfste Widerspruch ein, da dies einen großen Eingriff in meinen persönlichen Lebensraum darstellt und mich und meine Familie stark beeinträchtigt. Ich berufe mich gleichzeitig hier auf mein Bestandsrecht. Diese Maßnahme würde zudem auch einen großen</i></p>	<p>Die Ausweichbucht ist an dieser Stelle entfallen. Die Festsetzungen zur Rodung mussten zum Schutz von Leib und Leben bestehen bleiben.</p>

	<p><i>Eingriff in die Natur bedeuten. In dem Waldstück hinter meinem Haus leben viele Rehe, Eichhörnchen, unzählige verschiedene Vögel und sonstige Kleintiere. Diese besuchen uns morgens im Garten. Aus diesem Grund haben wir die bodennahen Hecken wachsen lassen, um den Lebensraum zu erhalten und zusätzlich interessant zu machen. Diese Tiere würden nun durch die sinnlose Abholzung in ihrem Lebensraum eingeschränkt und weit zurück gedrängt. Das ist so nicht hinnehmbar.</i></p> <p><i>Zusätzlich zu den oben genannten Gründen stellt die Abholzung auch eine finanzielle Belastung für mich dar, da zu den Umlagekosten der Straßensanierung dann auch noch die Kosten für die Fällung der Bäume und die Umgestaltung des Grundstückes kommen würden.</i></p> <p><i>Gleichzeitig ist auch der Sicherheitsaspekt nicht zu verachten, der Hang hinter meinem Haus würde durch die Abholzung den Halt durch die Wurzeln verlieren und müsste vermutlich abgestützt werden.</i></p> <p><i>Ein weiterer Punkt meines Widerspruches ist die in 1554/1 geplante Ausweichbucht. Diese ist vollkommen falsch positioniert und bringt an dieser Stelle keinen Nutzen, da die Straße vor dem Grundstück Kapellenweg 46 ohnehin breit genug ist. Zwischen dieser breiten Stelle und Flurstück 1436/1 gibt es jedoch keine weitere Möglichkeit zum Ausweichen. Da in diesem Bereich auch noch die Kurve liegt, die aus unserer Sicht nicht einsehbar ist, wäre eine Positionierung der Ausweichbucht auf halber Strecke im Bereich Flurstück 1445/1 bzw. 1444/1 sinnvoll und effektiv, um zu vermeiden, dass bei Gegenverkehr Behinderungen entstehen.</i></p> <p><i>Ich bitte um Berücksichtigung der oben genannten Punkte, für lösungsorientierte Gespräche bin ich jederzeit offen.</i></p> <p>„Hierzu ergänzt Bgm. Käsmann, dass wegen Gefahr für Leib- und Leben die Gemeinde an die Rodung gebunden ist, allerdings nur die hohen Bäume gefällt werden. Die Wurzeln verbleiben im Hang, es wird nachgepflanzt. Beim Erwerb dieses Grundstückes damals, waren die Bäume noch nicht hoch und wurden deshalb nicht erwähnt. Hecken sind erwünscht und bleiben.“</p>	
<p>Mattias Mollenholt</p> <p>17.08.2014</p>	<p><i>Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes "Rosenberg-Kapellenweg II" lege ich Einspruch ein. Gleichzeitig erinnere ich daran, dass zwölf Anlieger den Ausbau bereits schriftlich abgelehnt haben.</i></p> <p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Das Vorhaben wird von Ihnen hauptsächlich durch die Vorlage des LEP gerechtfertigt. Nun hält die für das LEP zuständige Regierung von Unterfranken überhaupt nichts von Ihrem Vorhaben.</i></p> <p><i>Die von Ihnen angeführten Bauanfragen rechtfertigen bei weitem nicht eine Zwangsenteignung der Anlieger, die Erschließung von 19 neuen Grundstücken ungeachtet der seit Jahren anhaltenden totalen Flaute am Grundstücksmarkt in Rüdenu sowie</i></p>	<p>Der Einspruch wurde mit Hinweis auf die behandelte Stellungnahme der Regierung von Unterfranken zurückgewiesen. Weiterhin wurde festgestellt, dass mit der beabsichtigten Bauleitplanung auch die Sicherung und Umsetzung der seit ca. 2 Jahrzehnten zugesagten Erschließung der in diesem Bereich bestehenden Bebauung</p>

	<p><i>der vermeidbaren Eingriffe in die Natur. Der Bebauungsplan ist meiner Meinung nach ein Versuch seitens der Gemeinde, die versprochene Wiederinstandsetzung des Kapellenweges zu vermeiden und stattdessen die Kosten auf die Anlieger abzuwälzen, um danach die Straße in das Gemeindevermögen einzugliedern um somit noch mehr Finanzierungsspielraum für gleichartige, sinnlose Projekte zu gewinnen.</i></p> <p><i>Das Ganze wird geschmacklos in Anbetracht von angeblich vorliegenden Bauanträgen seitens stimmberechtigter Gemeinderatsmitglieder.</i></p> <p><i>„Auf die Stellungnahmen der Regierung sind wir eingegangen, die Anzahl der Bauplätze wurde erheblich reduziert, sprich auch der Eingriff in die Natur. Mit Wiederherstellung meint Herr Mollenholt wohl den Randstreifen, der aber nur ein Provisorium ist und deshalb nicht wiederhergestellt werden kann. Die Gemeinde hat grundsätzlich nichts davon, ein Baugebiet zu erschließen, im Gegenteil entstehen Kosten, deshalb versteht Bgm. Käsmann die diesbezügliche Argumentation nicht. Auch die Anspielung auf die stimmberechtigten Gemeinderatsmitglieder kann er nicht nachvollziehen. Zwangsenteignungen gibt es nicht und falls irgendwelche Flächen benötigt werden, gibt es selbstverständlich einen Wertausgleich.“</i></p>	<p>nachgekommen wird.</p>
<p>Michael Lamm Tatjana Specht 27.07.2014</p>	<p><i>Aufgrund der wohl allgemein bekannten Situation von fehlenden Parkmöglichkeiten im gesamten Kapellenweg, möchten wir zum Anstoß geben, dass unser Flurstück 1440/1 sowie auch das angrenzende Grundstück Fl.Nr. 1441/2 der Fam. M. u. R. Pfeifer aus dem Umlageverfahren des oben genannten Bebauungsplanes genommen wird. Diese beiden Grundstücke wurden bereits 1992 im Zuge einer privatrechtlichen Einigung ausgegraben und werden bis dato als Parkmöglichkeit mehrerer Anlieger genutzt. Weiterhin weisen wir daraufhin, dass wir weitere Parkplätze auf unserem Grundstück Fl.Nr. 1419/1 schaffen wollten, dies aber aufgrund der bestehenden Grunddienstbarkeit für die Löschwasserszisterne/Gemeinde zurzeit nicht möglich ist.</i></p> <p><i>Da beidseitig des Kapellenweges absolutes Halteverbot besteht, bitten wir um Klärung wo Besuch, Mieter oder auch für den Nachwuchs neu angeschaffte Autos abgestellt werden können. Da die nächste Parkmöglichkeit erst im Ortskern bzw. Bereich Friedhof ist, ist dies wohl für ältere, gehbehinderte oder auch für den Transport von Einkäufen bzw. Bedarf des täglichen Lebens nicht zumutbar.</i></p> <p><i>Es ist heutzutage nicht möglich ein Haus zu bauen, ohne dass es - je nach Nutzung - die entsprechende Anzahl von erforderlichen Parkplätzen aufweist. So dürfte es wohl auch kaum rechtens sein, eine neue Straße anzulegen, ohne Parkmöglichkeiten für Anlieger einzuplanen.</i></p> <p><i>Gerne sind wir bei Ausschluss aus dem Umlageverfahren der genannten Grundstücke bereit, die Grundstücke nochmalig etwas auszugraben,</i></p>	<p>Das Grundstück Fl. Nr. 1441/2 wurde aus dem Geltungsbereich genommen.</p>

	<p><i>um die Möglichkeit der Stellplätze optimal auszunutzen und diese selbstverständlich optisch ansehnlich zu gestalten.</i></p> <p><u>Anmerkung d. Verwaltung:</u> Zwischenzeitlich erfolgte eine Bauanfrage der Antragsteller zu einer Bebauung der o.g. Grundstücke mit Carports. Der Gemeinderat Rüdenua hat mit Beschluss festgelegt, dass die Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 1441/2 nicht näher getreten werden kann. Eine Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 1440/1 mit einem Carport wird im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Dies hat zur Folge, dass das Grundstück Fl.Nr. 1440/1 im Bebauungsplan und im späteren Umlegungsverfahren verbleiben muss.</p>	
<p>Bernd Meixner 28.07.2014</p>	<p><i>Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes "Rosenberg-Kapellenweg" lege ich Einspruch ein. Hierzu erhielten Sie auch bereits eine Unterschriftenliste von insgesamt 12 Anliegern, die den Ausbau Kapellenweg II ebenfalls ablehnen.</i></p> <p><i>Begründung:</i> <i>Seit Fertigstellung des Baugebietes Kapellenweg I vor gut 10 Jahren ist kein einziges Haus mehr in diesem Bauabschnitt gebaut worden. Auch haben Sie Ihr gemeindeeigenes Baugrundstück bis heute noch nicht veräußern können. Sie haben ein weiteres Baugebiet in den Langenäckern erschlossen. Die letzte Baumaßnahme in diesem Gebiet liegt auch schon ca. 6 Jahre zurück und es befinden sich hier noch mehr als die Hälfte freier bebaubarer Grundstücke. Es sollte hier doch wenigstens ein großer Teil der bebaubaren Grundstücke endlich gebaut werden, bevor immer neue Bebauungspläne aufgestellt werden. Das Argument, man müsse damit wieder mehr Bewohner nach Rüdenua bringen, ist somit widerlegt, da in den bestehenden Baugebieten die Absicht zur Errichtung neuer Häuser nicht zu erkennen ist. Zurzeit sind daher keine weiteren Erschließungen von Bauplätzen notwendig. Ein Blick auf die Bevölkerungszahlen der letzten Jahre verstärkt dies nur noch. Im Jahr 2001 waren es noch 879 Personen. Heute sind es nur noch ca. 780 Personen, Tendenz in den nächsten Jahren eher stark abnehmend. Alleine die im Ort immer mehr leerstehenden Häuser sagen ein Übriges! Es kann doch auch Ihnen nicht entgangen sein, dass gerade junge Leute verstärkt aus Rüdenua abwandern. Auch wenn evtl. 2 -3 Bauvoranfragen vorliegen, kann man nicht deswegen einfach 19 neue Bauplätze erschließen, da noch genügend andere freie Bauplätze im Kapellenweg I und im Langenäckerweg vorhanden sind. Ihnen liegt auch ein ökologisches Gutachten vor, das auf seltene Pflanzen auf den Grundstücken hinweist. Durch die nötigen Baumfallgrenzen müssten auch ein großer Teil des Waldes abgeholzt werden. Jeder Verlust an Natur bedeutet auch Verlust an Lebensqualität, gerade im ländlichen Raum.</i></p>	<p>Der Einwand wurde unter Bezug des Beschlussvorschlages der Regierung von Unterfranken zur Kenntnis genommen. Die Ausdehnung und Anzahl von Baugrundstücken wurde erheblich reduziert. Es wurde mit der beabsichtigten Bauleitplanung auch die Sicherung und Umsetzung der seit ca. 2 Jahrzehnten zugesagten Erschließung der in diesem Bereich bestehenden Bebauung nachgekommen. Der ökologische Ausgleich wurde im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet. An der Planung in reduzierter Form wurde festgehalten.</p>

	<p><i>Noch ein Wort zum Schluss: Als verantwortliche Person für den Ort Rüdenau und aller Einwohner appelliere ich an Ihre Vernunft, mit Blick auf die nächsten Jahre und Jahrzehnte, nicht Erschließungen neuer Baugebiete um jeden Preis durchzuführen.</i></p> <p>„Ziel dieser Planung ist eine ordnungsgemäße Erschließung sicherzustellen, so Bgm. Käsmann. Die genannten Probleme haben auch andere Gemeinden und Rüdenau kann sich zurzeit wieder über steigende Einwohnerzahlen freuen, was sicher auch das Gewerbewachstum in Kleinheubach positiv beeinflusst und auch in Rüdenau hat ein größeres Gewerbe wieder Platz gefunden. Das gibt Hoffnung.“</p> <p>Unterschriftenliste mit folgendem Text: <i>Wir sagen nein zur weiteren Erschließung eines neuen Baugebietes (Teilerschließung) und damit verbundenem Ausbau des Kapellenweges Bauabschnitt II in Rüdenau. Ist dies demographisch zu vertreten? In beiden Baugebieten in Rüdenau (Kapellenweg I und Langenäckerweg) sind genügend Bauplätze frei und auch zu erwerben. Das Gemeindegrundstück Baugebiet Kapellenweg I ist nach gut 10 Jahren und mehrmaligem Angebot noch nicht verkauft! Die Bebauungsfristen wurden mehrfach verlängert. Es liegt ein ökologisches Gutachten vor, das auf seltene Pflanzen auf den Grundstücken hinweist!! (Pestnelke, Blutströpfchen usw.) Die Natur wäre somit erheblich gefährdet. Wenn die Baumfallgrenzen eingehalten werden, muss sehr viel gesunder Wald abgeholzt werden. Ist dies zu vertreten, wegen 2 oder 3 Bauvoranfragen? Wir stimmen mit NEIN, denn dieses Baugebiet und damit verbundenem Ausbau der Straße ist unnötig. Der Kapellenweg ist auch keine Durchgangsstraße, sondern es findet fast ausschließlich nur Anliegerverkehr statt. Die Straßenbaukosten, aufgrund ihrer ungünstigen baulichen Lage (Hanglage auf beiden Seiten), wird zudem übermäßig teuer! Diese Gründe veranlassen uns zum NEIN des Ausbaus.</i></p> <p>„Fristen wurden nicht verlängert, widerspricht Bgm. Käsmann. Das gemeindeeigene Grundstück wurde etwas vernachlässigt und sollte wieder angeboten werden. Richtig ist, dass Anliegerverkehr dort herrscht, aber man muss auch über die Straße hinaus fahren können. Alternative wären 2 Wendehammer, bei deren Kosten die Anlieger beteiligt werden würden.“</p>	
<p>Holger Heinrich im Auftrag von Erika Find 19.08.2014</p>	<p><i>Im Auftrag und auf Wunsch der Grundstückseinliegerin Frau Erika Find erhalten Sie eine Stellungnahme zu dem oben genannten Bebauungsplan im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Abgesehen von dem berechtigten Anliegen der Gemeinde und dem Landratsamt Mittenberg nach einer geregelten Erschließung, stellt sich die Frage ob die geplante Bebauung mit der vorgesehenen</i></p>	<p>Im Bereich der Grundstücke der Antragstellerin wurde die Anzahl der Baurechte von 4 auf 3 reduziert.</p>

	<p><i>Intensität, zum einen in den ökologisch wertigen Randbereich der Gemeinde und zum anderen - in die Zeit passt.</i></p> <p><i>Neben diesen grundsätzlichen Fragen bittet die Grundstückseigentümerin zu prüfen, ob eine reduziertere Bebauung mit evtl. 2 oder 3 anstelle der vorgesehenen 4 Baurechten (Baurechte Nr. 1-4) sinnvoller ist.(siehe Anlage)</i></p> <p><i>Damit einhergehend wäre jedoch zuvor eine Angabe zu den erwartenden Erschließungskosten für die Grundeigentümerin wichtig und wünschenswert. Es wird gebeten das Antwortschreiben mit den zu erwartenden Erschließungskosten direkt an Frau Erika Find, Rosenbergweg 32 in Rüdenau zu senden.</i></p> <p>Zur den Anliegerkosten kann jetzt noch keine Aussage getroffen werden, so Herr Geutner.</p> <p><u>Anmerkung der Verwaltung:</u> Der vorliegende Arbeitsentwurf sieht in dem fraglichen Bereich schon eine reduzierte Bebauung mit drei anstatt vier Wohngebäuden vor. Über die zu erwartenden Erschließungskosten kann erst zu einem späteren Zeitpunkt - wenn der Bebauungsplan die erforderliche Planreife erlangt hat - eine Aussage getroffen werden.</p>	
<p>Frank Fath 03.05.2014</p>	<p><i>Bei der letzten Gemeinderatssitzung am Dienstag, den 29.04.2014 und nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Geutner am Mittwoch, den 30.04. 2014 musste ich zu meiner Verwunderung feststellen, dass auf meinen o.g. Grundstücken nun Biotop-/ökologische Ausgleichsflächen eingezeichnet sind.</i></p> <p><i>Entgegen der bisherigen Planung (Bebauungsplanentwurf „Rosenberg - Kapellenweg) wurden nun die Biotop- und Ausgleichsflächen in Ihrer Größe verändert und in Richtung Osten verschoben und somit auch auf o.g. Grundstücke gelegt.</i></p> <p><i>Da ich bereits beim Bebauungsplan „Rosenberg - Kapellenweg" Teil I mit einer sehr großen Biotopfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1431 belegt wurde, halte ich es für ungerecht und stellt für mich eine unzumutbare Härte dar, mich nun beim Bebauungsplan „Rosenberg- Kapellenweg" Teil 2 mit weiteren Sonderflächen zu belasten, zumal diese früher nicht vorgesehen/eingezeichnet waren.</i></p> <p><i>Unabhängig davon beantrage ich die Biotop- und Ausgleichsfläche komplett von meinen o.g. Grundstücken herauszunehmen und oberhalb der bereits bestehenden Bauungen bzw. der vorgesehenen Baufeldern zu verwirklichen, so wie ursprünglich im Flächennutzungsplan eingezeichnet.</i></p> <p><i>Beim Bebauungsplan "Rosenberg -Kapellenweg" Teil 1 hat man solche Flächen auch oberhalb der Baufelder (punktuell) angelegt. Dies wäre auch bei den Eigentümern der neuen Bauplätze so zu rechtfertigen und außerdem auch ursprünglich so vorgesehen.</i></p> <p><i>Auf den teilweise doch recht großen Grundstücks-/Einlageflächen wäre noch genügend Platz für Biotop und Ausgleichsfläche und der Boden und die vorherrschende Bepflanzungen entlang des Waldrandes sind identisch.</i></p>	<p>Es wurden aufgrund der vorgenannten Anmerkungen der Verwaltung, die betreffenden Festsetzungen im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1432 - 1435 beibehalten.</p>

	<p><u>Anmerkung der Verwaltung:</u> Bei den im Bereich der Antragsgrundstücke festgesetzten Flächen handelt es sich nicht um ökologische Ausgleichsflächen, sondern um zu erhaltende Biotopsflächen (Biotop Nr. 6221-0239), welche auf aufgrund einer zu beachtenden Fachplanung in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden musste. Eine Überprüfung hat ergeben, dass eine Herausnahme dieser Flächen durch die Gemeinde nicht zulässig ist. Die vom Antragsteller vorgeschlagenen möglichen Bereiche für Ausgleichsmaßnahmen entfallen überwiegend durch die Reduzierung des Geltungsbereiches nördlich des Kapellenweges.</p> <p>Herr Geutner ergänzt, dass der B-Plan in der nächsten Sitzung nochmals dem Gemeinderat zur Billigung vorgelegt wird. Dann geht es ins weitere Verfahren.</p>	
--	---	--

4.2 Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde im Zuge der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs „Rosenberg-Kapellenweg II“ in der Zeit vom 23.09.2016 bis 24.10.2016 informiert.

<p>Carina Paulus 23.10.2016</p>	<p><i>Ich bin Eigentümerin des Hauses Kapellenweg 46 und der Grundstücke mit den Flurnummern 1458/1, 1457/1 und 1456/1. Mit Bezug auf den o.g. ausliegenden Bebauungsplan „Rosenberg-Kapellenweg II“ lege ich hiermit Widerspruch gegen die auf unseren o.g. Grundstücken geplanten Ausgleichsflächen ein. Wir planen diese von uns gekauften und bezahlten Flächen auf andere Weise zu nutzen. Eine Einschränkung die sich aus der Ausweisung als Ausgleichsfläche ergibt ist uns nicht zumutbar und wird von uns nicht akzeptiert. Gleichzeitig teile ich hiermit mit, dass der vom Gemeinderat gefällte Beschluss bezüglich der Rodung von mir nicht akzeptiert wird, die Begründung ist schlicht falsch. Die Begründung die Bäume wären beim Kauf des Grundstücks nicht erwähnt worden da Sie noch nicht hoch waren ist schlicht falsch und an den Haaren herbeigezogen. Wenn sich mal jemand die Mühe gemacht hätte sich die Bäume anzuschauen, hätte er sofort festgestellt dass diese die Höhe nicht in der kurzen Zeit seit dem Erwerb gewachsen sein können. Ich berufe mich hierbei auf mein Bestandsrecht und widerspreche dem Beschluss. Die Bäume werden vom Fachmann geprüft und gefährliche Bäume im Hinblick auf unsere Sicherheit und die unserer Kinder ohnehin fachgerecht entfernt. Weiterhin planen wir die erste Baumreihe im Zuge der Neuanlage des Gartens zu entfernen. Allerdings bestehe ich darauf dass der Großteil des Waldes solange bestehen bleibt bis wir entscheiden dass ein Baum gefällt wird.</i></p>	<p>Die im Bebauungsplanentwurf enthaltene Ausgleichsmaßnahme (Umwandlung von Hochwald zu Niederwald) ist nicht entfallen, da hierdurch auch dem Eingriff in die Natur durch das bestehende Anwesen Rechnung getragen wird.</p> <p>Das Baufenster wurde auf dem Grundstück Fl.Nr. 1458/1 in südöstlicher Richtung erweitert.</p>
-------------------------------------	--	---

Ein weiterer Widerspruch betrifft das Biotop welches insbesondere auf unseren Grundstücken mit Flurnummer 1457/1 und 1456/1 eingeplant wurde. Diese Biotopsflächen würde die freie Nutzung der von uns erworbenen Grundstücksflächen doch erheblich einschränken, aus diesem Grund können wir diese Flächen dort nicht hinnehmen und widersprechen dieser Planung. Auch im geplanten Ausgleichsflächenbereich auf Flurstück 1458/1 ist von uns eine andere Nutzung angedacht so dass auch dort kein Biotop entstehen kann. Die Flächen in denen wir langfristig eine andere Nutzung anstreben habe ich in beigefügtem Plan zum besseren Verständnis rot markiert, hier können wir der Planung eines Biotops auf unserem Grundstück leider nicht zustimmen.

Im der Folge beantrage ich erneut wie mit Herrn Geutner besprochen und im Schreiben vom 19.08.2016 bereits beantragt, eine Erweiterung des Baufeldes auf dem Grundstück 1457/1 und 1456/1 in Richtung des Flurstückes 1458/1 so dass dort ein geeigneter und nutzbarer Bauplatz entsteht. Dem Beschluss bzw. der Ablehnung des Gemeinderates vom 03.05.2016 welcher mir mit Schreiben vom 22.09.2016 am 24.09.2016 zugeing widerspreche ich da dieser offenbar auf Grund falscher Informationen gefällt wurde. Es wird hier darauf abgestellt dass „der antragsgegenständige Bereich aus Gründen des Naturschutzes und der Landesplanung reduziert wurde“. Der Zweck dieses Bebauungsplanes ist es die Erschließung des Baugebietes zu gewährleisten, treibende Kraft bzw. Grundlagen der Argumentation war stets das bereits Bauanträge bzw. Interesse zum Bau von einigen Interessenten vorliegen.

Begründung: Wir haben uns 2010 bewusst für Rüdenua als Lebensmittelpunkt entschieden, auf unsere Nachfrage vor dem Kauf beim Bauamt zum Thema ob Baumaßnahmen an der Straße auf dem Weg sind erhielten wir damals die Auskunft das nichts in Aussicht ist.

Hätten wir gewusst das hier bereits etwas im Rollen ist, hätten wir den Kaufpreis komplett anders verhandelt und unsere finanzielle Planung anders angelegt. Da wir nun bereits Eigentümer sind und durch die Baumaßnahmen ungeplant finanziellen Schaden erleiden liegt es natürlich in unserem Interesse dem Ganzen einen positiven Ausgleich bzw. einen Wert abzugewinnen. Da wir im Januar erneut Nachwuchs bekommen haben, und auch um den finanziellen Schaden abzufangen, ist es für uns von großem Interesse aus der Baufelderweiterung einen weiteren Bauplatz zu gewinnen auf welchem unsere Kinder dann später bauen können. Dies sollte auch im Interesse der Gemeinde liegen, das eine Familie die Möglichkeit erhält dauerhaft mit und in der Gemeinde zu planen. Eine Schädigung der Natur sehe ich hier genauso wenig wie eine Kollision mit der Landesplanung. Wenn den Anliegern des o.g.

Baugebietes der finanzielle Nachteil aufgebürdet werden kann, dann sollte doch zumindest auch Anträge und Interessen berücksichtigt und umgesetzt werden von denen die dann auch ein berechtigtes Interesse daran haben zu bauen. Sollte im Sinne der Landesplanung tatsächlich eine Reduzierung der Flächen unabdingbar sein, so beantrage ich hiermit diese Reduzierung bei den Grundstücken vorzunehmen bei denen absehbar ist das diese ohnehin aus Kostengründen oder mangels Interesse niemals bebaut werden.

Es kann nicht sein das wir als junge zugezogene Familie über Gebühr benachteiligt werden gegenüber einheimischen Anliegern. Ich bitte deshalb um Prüfung des Vorgangs und gegebenenfalls Besichtigung der Örtlichkeiten mit Blick auf den Naturschutz. Wie oben beschrieben ergeht hiermit der Antrag darauf das Baufeld entsprechend zu planen um einen weiteren Bauplatz zu erhalten.

Falls erforderlich bitte ich darum dieses Schreiben an weitere erforderliche Stellen weiterzuleiten.

Selbstverständlich bin ich für zielführende Gespräche offen und dankbar.

Ein weiteres Schreiben zum Gespräch vom 19.12.2016 von Frau Carina Paulus vom 13.01.2017-Nachtrag

Ich bin Eigentümerin des Hauses Kapellenweg 46 und der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1458/1, 1457/1 und 1456/1.

Mit Bezug auf den o.g. Bebauungsplan „Rosenberg-Kapellenweg II“ legte ich bereits im Oktober fristgerecht Widerspruch gegen die auf unseren o.g. Grundstücken geplanten Ausgleichsflächen ein. Eine Einschränkung die sich aus der Ausweisung als Ausgleichsfläche ergibt ist uns nicht zumutbar und wird von uns nicht akzeptiert. Wie bereits im persönlichen Gespräch am 19.12.2016 erörtert wollen wir den Garten in diesen Bereich nach oben vergrößern und kleingärtnerisch nutzen, weiter benötigen wir den Zugang/Zufahrt vom oberen Waldweg. Aus diesem Grund stimmen wir den Ausgleichsflächen nicht zu und widersprechen der Planung in diesem Punkt.

Die Punkte betreffend der Baumfallgrenze wurden in o.g. Gespräch vom 19.12.2016 geklärt und erledigt. Bezüglich des Antrages auf den zusätzlichen Bauplatz wurde uns an diesem Termin mitgeteilt, dass Rücksicht auf das Biotop zu nehmen ist und eine Reduzierung der Flächen vorgegeben wurde. Gleichzeitig wurde uns mitgeteilt dass dieses Biotop bereits seit den 1980er Jahren dort eingetragen ist, somit wurde dieser Punkt als nicht umsetzbar abgehakt.

Da sich im Bebauungsplan alle Baufelder der Nachbarn über die komplette Breite der Grundstücke erstrecken, beantragen wir wie im Termin Besprochen, auch im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes, unser Baufeld ebenfalls auf die gesamte Breite des Grundstückes 1458/1 freizugeben.

	<p><u>Hinweis der Verwaltung:</u> Bei einem weiterem Gespräch am 13.04.2017 baten die Eigentümer, die noch zulässige Nutzung der Ausgleichsmaßnahmenfläche (Waldrand – Umwandlung Hochwald und Niederwald) prüfen zu lassen. Es wurde seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass an dieser Stelle eine bauliche Nutzung grundsätzlich nicht zulässig sei. Sollte eine Nutzung nicht mehr möglich sein, sollte geklärt werden, ob diese Flächen erschließungsbeitragspflichtig seien. Die seitens der Verwaltung aufgezeigte Erweiterung des Baufensters in südöstlicher Richtung wurde begrüßt.</p>	
<p>Mattias Mollenholt 19.10.2016</p>	<p><i>Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes "Rosenberg-Kapellenweg II" lege ich fristgerecht Einspruch ein. Gleichzeitig erinnere ich Sie daran, dass die Anlieger den Ausbau bereits mehrmals abgelehnt haben.</i> <i>Begründung:</i> <i>1. Der Bebauungsplan wurde ausschließlich geändert, um die Einsprüche verschiedener Ämter zu entkräften. Die Einsprüche der Anlieger bleiben damit bestehen.</i></p> <p><u>Stellungnahme Verwaltung/Planungsbüro:</u> Der Bebauungsplan wurde nach der ersten Auslegung gem. § 4 Abs. 1 BauGB an die Stellungnahmen verschiedener Träger öffentlicher Belange angepasst und geändert.</p> <p><i>2. Ein Teil der Straße, inklusive der Waldkurve, muss aus diesem Bebauungsplan herausgenommen werden, nachdem diese einen Zugang zum Wald und Naturreservat für alle Einwohner und die Forstwirtschaft ist und nicht den Anliegern des Kapellenweges zugerechnet werden darf.</i></p> <p><i>3. Die Planungssicherheit ist nicht gegeben. Das wirtschaftliche Risiko in Form z. B. des Abbaus von Felsen und Stützung der Hanglage wurde gänzlich ignoriert.</i> <u>Stellungnahme Verwaltung/Planungsbüro:</u> Diese Aussage ist nicht richtig, es wurden keine topografischen Gegebenheiten ignoriert.</p> <p><i>4. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete muss sichergestellt werden, dass die Kosten für die Straße in einem annehmbaren Verhältnis zu den Grundstückswerten stehen. Dies ist hier nicht gegeben.</i> <i>5. Die Alternativen wurden nicht ausgewertet, z.B. den Kapellenweg als Einbahnstraße auszulegen. Dadurch spart man umgehend am Platzbedarf und an den Kosten. Auf einen Kanalbau kann verzichtet werden. Alle Anlieger haben bereits einen</i></p>	<p>Die Straße im Bereich des Waldes dient auch der Erschließung des Baugebietes, da aufgrund der bestehenden und geplanten Fahrbahnbreiten diese Anfahrbarkeit gegeben sein muss. Wie bereits bei früheren Erörterungen durch den Gemeinderat festgestellt, soll dieser Bereich der Straße nicht den Anliegern zugerechnet werden und somit dessen Herstellungsaufwand nicht erschließungsbeitragspflichtig werden. Der Verlauf der Straße mit Waldkurve im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde belassen. Die Kosten der Herstellung trägt die Gemeinde.</p> <p>Die topografischen Gegebenheiten wurden nicht ignoriert. Weiterhin erscheint das wirtschaftliche Risiko, was die bereits bestehende Bebauung aufzeigt, doch ab wägbare, aber sicherlich nicht die primäre Aufgabe der Bauleitplanung.</p> <p>Die Kosten der Erschließungsstraße liegen im Verhältnis der Baugrundstücke. Zu einem geht die Erschließung durch den Wald nicht zu Lasten des Baugebietes. Weiterhin wurde mit der geplanten Breite der Fahrbahn nur</p>

	<p><i>Kanalanschluss an die Sommerbergstraße oder könnten einen bekommen. Der neue Kanal würde sowieso an der Sommerbergstraße enden. Nachdem Wasser normalerweise nach unten und nicht nach oben fließt sollte man versuchen das Landratsamt dazu zu bewegen diese Alternative zu akzeptieren anstatt das Landratsamt als den Ausbauverfechter zu instrumentalisieren.</i></p> <p><u>Stellungnahme Verwaltung/Planungsbüro:</u> Es wurden im Entwurfsstadium verschiedene Ausbauvarianten untersucht. Auf einen Kanalbau kann nicht verzichtet werden, weil neu zu erschließende Grundstücke entwässert werden müssen, ebenso die Erschließungsstraße, die sonst in die talseitigen, auch bebauten Grundstücke entwässert. Im Bebauungsplanverfahren wurden keinerlei Aussagen zu der Fließrichtung von Wasser gemacht.</p> <p>Kanalbaukosten werden nicht direkt über Anlieger finanziert, sondern über Ausbaubeiträge, so Bgm. Käsmann. Die Lösung mit Einbahnstraße erfordert einen Wendehammer mit aufwändiger Hangabstützung, der dann auch für Löschfahrzeuge geeignet sein muss, was dann den Anliegern berechnet werden würde.</p> <p><i>6. Auf manchen der geplanten Grundstücke befinden sich mehrere hundert Jahre alte Eichen oder sogar Gebäude. Dass man diese als Baugrundstücke ausweisen will, sagt alles über die Seriosität des Bebauungsplanes aus.</i></p> <p><u>Stellungnahme Verwaltung/Planungsbüro:</u> Für bestehenden Bewuchs werden gemäß Leitfaden adäquate Ausgleichsflächen geschaffen. Früher waren an dieser Stelle Weinbergsflächen, führt Bgm. Käsmann aus. Der Eichenbestand ist also maximal 100 Jahre alt und es werden keine Naturdenkmäler beseitigt. Hätte man die alten Gebäude herausgenommen, hätten die Inhaber nachträglich immer noch kein Baurecht. <i>7. Im Brief des Gemeinderates Rüdenau vom 13.05.2016 hat man mir unter anderem mitgeteilt, dass die Gemeinde Rüdenau gar kein eigenes Interesse an diesem Ausbau hätte. Dann fragt man sich schon, wieso man dieses Anliegen vehement weiter betreibt, nachdem sowohl die Gemeinde als auch die Anlieger nichts davon haben, statt sich zu einigen und die Straße günstig zu reparieren und den Streit beizulegen. Ich fordere Sie auf, meine Punkte zu berücksichtigen und bin selbstverständlich auch zu einem Gespräch bereit.</i></p> <p><u>Stellungnahme Verwaltung/Planungsbüro:</u> Die Straße ist noch nicht erstmalig hergestellt nach den allgemeinen Regeln der Technik und kann nicht durch eine Reparatur auf Dauer instandgesetzt werden. Damals hatte man als Provisorium eine dünne</p>	<p>den Mindestanforderungen Rechnung getragen. Ein Kanal für die ordnungsgemäße Entwässerung der bergseits geplanten Baugrundstücke sowie der Straßenflächen ist erforderlich. Daher wurde der Einwand zu Nr. 4 und 5 zurück gewiesen.</p> <p>Es wurde festgestellt, dass der durch die Erschließung des Baugebietes entstehende Eingriff in die Natur, wie das Fällen von alten Bäumen, entsprechend dem Umweltbericht hinreichend ausgeglichen wurde. Es wurde weiterhin festgestellt, dass es sich bei dem fraglichen Bereich des Kapellenweges aufgrund deren Beschaffenheit nicht um eine erstmalig hergestellte Erschließungsanlage handelt und somit auch für die bereits bestehende vorhandene Bebauung keine ordnungsgemäße Erschließung besteht. Die vorgeschlagene Reparatur des „Provisoriums“ erfordert daher einen Neubau der Straße, um eine baurechtlich ordnungsgemäße Erschließung herzustellen.</p>
--	---	--

	<p>Asphaltdecke aufgetragen ohne ausreichenden Unterbau und es macht keinen Sinn, hier Flickarbeiten durchzuführen, ergänzt Bgm. Käsmann. Die Aussage, dass Rüdenuau kein eigenes Interesse an einem Ausbau hat, war darin begründet, dass dies eine Menge Arbeit für die Gemeinde bedeutet und Geld kostet. Es ist nicht so, dass die Gemeinde sich daran bereichern will und Vorteile daraus zieht.</p>	
<p>Maria und Gerd Hutterer 19.10.2016</p>	<p><i>Die Aufstellung des Bebauungsplans „Rosenberg-Kapellenweg II“ begrüße ich. Im Folgenden habe ich meine Bedenken und Anregungen dargelegt.</i></p> <p><i>1. Der Ausbau des Kapellenweges soll kostengünstig erfolgen bzw. der Situation angemessen sein. Die Erschließungskosten sollen in einem wirtschaftlichen Verhältnis zum Wert der betroffenen Baugrundstücke stehen. Ich bitte daher zu prüfen, ob ein kostenintensiver Kanal unbedingt notwendig ist, insbesondere da fast alle Baugrundstücke, wie auch das meine (Grundstück Nr. 9), durch privatrechtliche Vereinbarungen mit den darunterliegenden Grundstücken bereits erschlossen sind.</i></p> <p><u>Stellungnahme Verwaltung/Planungsbüro:</u> Der Ausbau der Straße wird auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.</p> <p><i>2. Die Verbindungskehre Kapellenweg zur Rosenbergstraße soll nicht in den Bebauungsplan einbezogen werden, da:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• diese für die Erschließung nicht notwendig ist. Die Erschließung ist bereits durch den östlichen Teil des Kapellenwegs erfolgt.</i> <i>• die Verbindungskehre auch den Anliegern der Rosenbergstraße und der Zuwegung zum Wald und Schredderplatz dient. Diese Kosten können nicht alleinig von den wenigen Beteiligten des Bebauungsplans Rosenberg-Kapellenweg II getragen werden.</i> <i>• die Länge der Verbindungskehre etwa ein Drittel der gesamten Ausbaulänge des Kapellenweges ausmacht und entsprechende Kosten verursacht.</i> <p><i>Ich bitte Sie, meine Bedenken und Anregungen zu prüfen und bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Rosenberg-Kapellenweg II“ zu berücksichtigen. Sollten Sie noch Fragen haben, bin ich gerne bereit, diese zu beantworten.</i></p>	<p>Es wurde festgestellt, dass die Kosten der Erschließungsstraße im Verhältnis der Baugrundstücke liegen. Die Dimensionierung des geplanten Kanals für die ordnungsgemäße Entwässerung der bergseits geplanten Baugrundstücke sowie der Straßenflächen wird bei der Erschließungsplanung auf das notwendige Maß beschränkt. Weiterhin geht die Erschließung durch den Wald, wie bereits ausgeführt und beschlossen, nicht zu Lasten des Baugebietes. Weiterhin wurde mit der geplanten Breite der Fahrbahn nur den Mindestanforderungen Rechnung getragen und somit die Wirtschaftlichkeit der Planung beachtet. Es wurde daher festgestellt, dass den Belangen des Petenten in der Planung entsprochen wurde.</p>
<p>Martin Lebküchner 14.10.2016</p>	<p><i>Gegen den oben genannten Bebauungsplan legen wir Widerspruch ein. Wir sind Eigentümer des Grundstücks, Flur-Nr. 1213/35, 1200 qm, und möchten für dieses Grundstück, das bereits seit vielen Jahren erschlossen ist, kein weiteres Bauverbot erhalten. Auch zukünftig ist nicht beabsichtigt, ein weiteres Bauverbot zu erhalten. Zudem wurden die Erschließungskosten für das gesamte Grundstück bereits beglichen.</i></p> <p><i>Siehe hierzu die von der Gemeinde Rüdenuau ergangenen Bescheide vom: 23.09.1976, Az. 815.350/26 28.09.2016, Az. 815.350/4 über den Rohrnetzkostenbeitrag</i></p>	<p>Es wurde festgestellt, dass das antragsgegenständige Grundstück mit einer Teilfläche von der Sommerbergstraße erschlossen ist und von dieser Erschließungsanlage auch teilweise baulich genutzt werden kann. Eine bauliche Nutzung im nordöstlichen Bereich des Grundstückes ist bisher nicht zulässig. Aus Gründen des Planungszusammenhangs</p>

	<p>23.09.1976, Az. 70.350/26 28.09.1977, Az. 70.350/8 über den Beitrag zur Entwässerungsanlage 23.09.1975, Az. 63.350/26 06.06.1983, Az. 63.950/13 06.03.1985, Az. III/63 über Erschließungsbeitrag 02.01.2006, Az. 8150.3501, PK-Nr. 17091 über die Verbesserung und Erweiterung der Wasserversorgung</p> <p><i>Insbesondere weisen wir darauf hin, dass in dem Bescheid vom 06.03.1985 aufgeführt ist, dass damit die Erschließungsanlage Sommerbergstraße endgültig abgeschlossen ist. Wir bitten deshalb, das Grundstück aus dem Bebauungsplan herauszunehmen.</i></p>	<p>kann dieses Grundstück nicht aus dem Planungsgebiet herausgenommen werden. Bereits tatsächlich gezahlte Erschließungskosten und Herstellungskosten sind daher anzurechnen. Das Grundstück Fl.Nr. 1213/35 wird weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplanes belassen.</p>
<p>Bernd Meixner 20.10.2016</p>	<p><i>Hiermit teile ich Ihnen mit, dass ich für die oben aufgeführten Grundstücksnummern 1213/46 und 1213/47 keinen Abwasser-Kanal-Anschluss benötige, da der Abwasserkanal bereits in der Sommerbergstraße angeschlossen ist. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihren Planungen und Erschließungskosten.</i></p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Andreas Neff Gabriele Herkert-Neff 12.10.2016</p>	<p><i>Nach Einsichtnahme des in der Gemeinde offengelegten Bebauungsplanes Rosenberg-Kapellenweg II, haben wir einige kritische Punkte wie folgt festgestellt: 1. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir zum 1. Entwurf im Juni 2014 schon unseren Vorschlag mündlich sowie zeichnerisch im Rathaus vorgelegt. Nachdem jetzt der mehrfach geänderte Bebauungsplan offenliegt, stellen wir fest, dass nicht ein einziger Punkt übernommen wurde.</i></p> <p><u>Stellungnahme Verwaltung/Planungsbüro:</u> Es lagen beim Planer keine Wünsche der Fam. Neff vor.</p> <p><i>2. Ausgleichsfläche Uns ist sehr wohl bekannt, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die jetzt geplanten Bauplätze alle nur möglichen Kriterien, wie Naturschutz, Abstandsflächen zum Wald, Höhenlagen usw. berücksichtigt werden müssen und Ausgleichsflächen mit einbezogen werden.</i></p> <p><u>Stellungnahme Verwaltung/Planungsbüro:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>3. Bebaubare neue Grundstücke Wir waren bis dato immer der Meinung, dass bergseits 3 Baugrundstücke entstehen können. Dies ist auf jeden Fall in diesem Bereich möglich, wenn unser Vorschlag mit übernommen bzw. eingearbeitet worden wäre.</i></p> <p><i>4. Abwertung meines Grundstückes Dieser Punkt ist für uns der Wichtigste, da bis zur Offenlegung uns dies nicht bekannt war, dass unser oberes Grundstück /Flurnummer 1731/6) am Waldrand nur als Magerwiese voll herangezogen wird. Dies bedeutet für uns, wir sollen</i></p>	<p>Die auf dem Grundstück Fl.Nr. 1731/6 geplante Ausgleichsfläche für Magerrasen wurde um 149 m² verkleinert. Die Einlagefläche vergrößert sich dadurch um insgesamt 251 m². Der Ausgleich erfolgt hierfür auf den Grundstücken Fl.Nr. 1598 und 1599, welche von der Familie Neff zu erwerben sind.</p>

	<p><i>für das gesamte Baugebiet große Flächen opfern. Insgesamt bringe ich über 3100 m² gepflegte Fläche in den Bebauungsplan ein, letztendlich bleibt jedoch nur noch mein unteres Baugrundstück mit ca. 700 m². Auch eine teilweise Beanspruchung dieses Grundstückes (Flurnummer 1731/6) für eine Magerwiese ist sehr merkwürdig. Durch ein Gespräch im Vorfeld wären vielleicht manche jetzt unnötige Diskussionen ausgeräumt worden. Warum wird nicht eine Ausgleichsfläche auf der gesamten Tiefe entlang des Waldrandes geplant (Siehe Skizze Vorentwurf)? Einen großen Sinn würde es geben, unseren Vorschlag anzunehmen und unseren Wunsch zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>Jetzt ist im Bebauungsplan ersichtlich, dass für uns das Grundstück am oberen Waldrand abgewertet bzw. nicht mehr nutzbar sein wird. Hieraus stellt sich die Frage wer und in wie weit werde ich entschädigt?</i></p> <p><i>Es ist für uns nicht nachvollziehbar, dass keine Benachrichtigungen seitens der planenden Behörden über Entschädigungen oder Vergütung an uns übermittelt wurde.</i></p> <p><u>Stellungnahme Verwaltung/Planungsbüro:</u> Durch die zur Verfügung Stellung von nutzbarer Ausgleichsfläche durch die Familie Neff außerhalb des Baugebietes könnte durch eine Verkleinerung der § 30 BNatSchG-Flächen und somit der Vergrößerung der Baufeldfläche dem Belang der Familie Neff Rechnung getragen werden. Baufeld oberhalb der Straße geschaffen werden.</p> <p><i>5. Traufhöhe</i> <i>Von Seiten der planenden Behörden wurde eine maximale Traufhöhe von 6,55 m von der geplanten Straßenoberkante festgelegt. Durch den von uns angefertigten Geländeschnitt (siehe Anlagen) ergibt dies für uns nur wenig Sinn, da durch das steile Gelände und eine angenommene Bautiefe von 11 m die Traufe im hinteren Bereich schon bodengleich wäre.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie, diese für uns wichtigen Punkte bzw. Anregungen zu überdenken. Eine Besprechung auf der Gemeinde mit dem planenden Architekturbüro würden wir schon als positives Entgegenkommen Ihrerseits zur Klärung ansehen.</i></p> <p><u>Stellungnahme Verwaltung/Planungsbüro:</u> Es handelt sich hier nicht um eine Traufhöhe, sondern Wandhöhe.</p>	<p>Die Festsetzung wurde geändert. Wandhöhe max. 7 m über umgebendem neuem Gelände auf der Südwestseite des Gebäudes, jedoch nicht größer als 8 m über der Fahrbahn, jeweils in Gebäudemitte.</p>
<p>Sonya Kall 17.10.2016</p>	<p><i>Gegen den am 23.9.2016 bekanntgegebenen Bebauungsplan möchte ich folgende Einwände vorbringen</i> <i>(Ich bitte um Verzeihung falls mein Grammatik und Wortschatz nicht hundertprozentig korrekt ist, aber Deutsch ist nicht meine erste Sprache):</i></p> <p><i>In den Bebauungsplan sind meine Flächen 1442/1, 1443/1 und 1444/1 alle als "Biotop" eingezeichnet</i></p>	<p>Es wurde festgestellt, dass die von Frau Kall in Frage stehenden Biotopflächen (Kartierung von 1985) bereits in dem von ihr angesprochenen Entwurf der Planer Johann u. Eck festgesetzt waren. Dieser Entwurf war damals zu</p>

	<p><i>und werden nicht bebaubar sein laut den Plan. Dies kommt anscheinend jetzt erst zur Geltung. Wir fragen schon seit Jahren, wann der Kapellenweg ausgebaut wird.</i></p> <p><i>Von meine Eltern sind die Grundstücke Ende 2002 an mich umgeschrieben wurden. Im Flächen Nutzungsplan stand drin "Nadelwald und Ackerland" sowie im Grundbuch.</i></p> <p><i>Weiterhin zahlten wir (ich und meine Eltern zuvor) auch schon seit Jahren an die Land und Forstwirtschaftliche Berufsgenossenschaft, obwohl wir unser Grundstücken nicht bearbeiten und es nicht, wie bei Ihnen im Bescheid drin steht, "Ackerbau-Kartoffeln" ist. Dies habe ich telefonisch schon einige male mit den Kollegen dort besprochen. Sie sagten ich musste weiter zahlen, da wir einmal im Jahr immer unsere vordere Wiesenanteil von dem Grundstück abmähen liesen (um sauber zu halten damit wir mal bauen konnten). Dies haben wir halt weiter bezahlt (hatten keine andere Wahl) inklusive die Rechnung bis Dezember dieses Jahres 2016 (seit 2001 gesamt Euro 1519,35...was meine Eltern früher schon zahlten habe ich keine Unterlagen). Dazu haben wir natürlich auch die Kosten für das abmähen und sauber halten auch bezahlt (etliche tausend "DM" und Euro...davon habe ich noch einige Unterlagen...)</i></p> <p><i>In 2000 kam der erster Bebauungsplan "Kapellenweg" und danach der "Rosenberg-Kapellenweg" in 2002. (Main Echo Zeitung Artikel hier mitgesendet von 2002)</i></p> <p><i>Anbei befinden Sie 4 Seiten von dem Plan der bearbeitet wurde von "Ingenieurbüro JOHANN und ECK" in Bürgstadt. Auf der vierten Seite sehen Sie deutlich unser 3 Grundstücken in den geplanten Bebauungsbereich drin. Zu dem Zeitpunkt wurde gesprochen von eine wenig "hin und her schieben" von den Grundstücken um eine richtige "Baufläche" zu realisieren, und somit die Überschreitungen an den benachbarten Grundstücken. Deutlich zu sehen ist aber dass unsere Grundstücken (P9) zu dem Zeitpunkt im Plan schon waren. Sowie bei den derzeitigen Plan, gehen wir natürlich aus dass alles richtig gearbeitet wurde und jede Behörde/Amt/Büro hatte ein Aug drauf....sprich was "Biotop" ist (war) oder nicht.... Der "Biotop" Bereich #239 war zu dem Zeitpunkt schon berücksichtigt auf den oberen Teil unser Grundstück aber der untere Teil war bebaubar. Auf jeden Fall wurde dieser Plan nur zur Hälfte realisiert, da es zu zu hohe Kosten der Gemeinde kam. Nun wurde in 2003 nur der Vorderteil der Strasse "ausgebaut" und wir hinten mussten weiter warten. Wieso wurde diese Seite bevorzugt und wir hinten nicht?</i></p> <p><i>Wir dachten aber es wird sich sicherlich bald soweit für uns auch sein....</i></p> <p><i>Jahren vergingen wieder. Ich habe mit Verwandtschaft und Bekanntschaft über Neuigkeiten (oder keine!) von Bebauungsplan inzwischen gesprochen, sowie auch mal zwischen durch mit den Hr. Bürgermeister persönlich auf ein Fest wie ich gerade Rüdenu</i></p>	<p>keiner Zeit Gegenstand von Behördenbeteiligungen. Das Baugebiet wurde damals verkleinert, so dass dieser Bereich erstmals im Jahre 2014 Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens war. Wie aus den Stellungnahmen der Behörden aus dem ersten Beteiligungsverfahren entnommen werden kann, bedarf die Realisierung der Einlageflächen der Petentin aufgrund der zwei Biotopflächen einen immensen ökologischen Ausgleich, der aufgrund der Lage des Baugebietes außerhalb des Baugebietes zu leisten wäre. Dies ist der Gemeinde aufgrund des daneben erforderlichen Ausgleichs für das weitere Baugebiet von 10.736 m² Fläche nicht möglich. Dieser Ausgleich ist größtenteils außerhalb des Baugebietes vorgesehen. Der Gemeinde stehen weitere Ausgleichsflächen nicht zur Verfügung. Weiterhin wurde von beteiligten Behörden die Größe des geplanten Baugebietes in Frage gestellt und eine Verkleinerung gefordert, da die Gemeinden nach § 1a Abs. 2 BauGB bei der Ausweisung von Baugebieten mit Grund und Boden sparsam umgehen sollen. Diese Forderung der Landesplanung sowie die immensen Ansprüche an ökologischen Ausgleichsmaßen veranlasste die Gemeinde, die Grundstücke aus dem Geltungsbereich zu nehmen. Eine Entziehung von Baurecht erfolgte dadurch nicht, da noch keines bestand. Die von der Petentin vorgebrachte Erweiterung</p>
--	---	--

	<p>besuchte. <i>In 2009 habe ich von der Verwaltungsgemeinschaft Kleinheubach ein einseitiges Formular bekommen wegen die "Erweiterung des Bebauungsplanes Rosenberg-Kapellenweg". Da musste ich ankreuzen "ja" oder "nein" ob ich "an der Erschließung des Baugebietes Rosenberg-Kapellenweg Teil 2 interessiert" wäre. Natürlich war es ein "ja". Danach kam wieder nichts.</i></p> <p><i>In 2012 habe ich zudem den Hr. Käsmann diese Email gesendet: -Ursprüngliche Nachricht----- Von: Sonya Kall [mailto:alexvik2@optonline.net] Gesendet: Dienstag, 11. Dezember 2012 15:09 An: Kaesmann@ruedenau.de Betreff: Bebauungsplan? Gruess Gott Hr. Kaesmann! Wollte mal nur kurz nachhaken wie es mit dem Bebauungsplan am oberen hinteren Kappellenweg aussieht? Wird das irgendwann durchgezogen? Wir haben noch ein Grundstueck dort wie Sie wissen und haetten vor dort was d'rauf zu bauen. Ich finde nichts am Internet von den Gemeindesitzungen. Danke sehr und Frohe Festtagen! Viele Gruesse aus New York! Sonya Kall (Ottilia Herkert's Tochter und Nichte von Josef, usw!)</i></p> <p><i>Dazu kam diese Antwort: From: Udo Käsmann <kaesmann@ruedenau.de> Subject: AW: Bebauungsplan? Date: December 12, 2012 at 4:47:00 AM EST To: 'Sonya Kall' <alexvik2@optonline.net> Grüß Gott Frau Kall! Das Bebauungsplanverfahren am Kapellenweg ist quasi schon in Gang. Wir haben eine SaP(Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchgeführt. Diese Prüfung ist heutzutage vorgeschrieben, wenn man einen Bebauungsplan aufstellen möchte. Hierbei wurden auf Teilflächen schützenswerte Arten gefunden und wir müssen jetzt mit der Unteren Naturschutzbehörde klären inwieweit diese Pflanzen zum Ausschluss gewisser Flächen führen bzw. wie und wo hier ein Ausgleich geschaffen werden kann. Danach kann dann das formelle Verfahren mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger stattfinden. Kurzum wir arbeiten an der Sache, aber in Deutschland sind solche Prozesse eben sehr aufwendig. Wichtig wäre es wenn Sie hier Grundstückseigentümer sind, dass wir eine aktuelle Anschrift haben. Denn im Verfahren werden alle Eigentümer informiert und wenn die Anschriften nicht korrekt vorliegen, dann verzögert dies die ganze Abwicklung. Ich hoffe die Aussage hilft Ihnen erst einmal weiter. Bei weiteren Fragen bitte einfach melden. Ihnen und Ihrer Familie wünsche ich auch ein frohes und gesegnetes Weihnachtsfest!</i></p>	<p>des Baufensters am Ende der geplanten Bauzeile war nur machbar, da hier keine Biotopsflächen betroffen waren und dem Wunsch zu Erstellung von überdachten Stellplätzen grundlegend entsprochen werden sollte. Die gewünschte Bebauung kann nicht realisiert werden.</p>
--	--	--

Viele Grüße aus dem leicht verschneiten Rüdenau !
Udo Käsmann
1.Bürgermeister
Gemeinde Rüdenau

In 2014 besuchte ich den Hr. Käsmann im Juli mit meinem Vater (da meine Mutter schon derzeit verstorben war) in seinem Büro in Rüdenau während seiner Sprechstunden. Wir sprachen wieder um den weiteren Plan und schilderten wie wir weiter das Grundstück sauber halten und an diese LBG weiter die Versicherung zahlen. Er sicherte uns es wird weiter dran gearbeitet und wir werden auf dem laufendem gehalten da unsere Adresse und Email alles eingetragen war.....

Jetzt kommen wir zu 2016 und habe immer noch nichts weiteres gehört. Im März bekam ich eine Email von Verwandtschaft dass bei uns oben jetzt das ganze Grundstück als "Biotop" in Gespräch ist da der Bebauungsplan endlich in Sicht kommt und das wir wahrscheinlich ausgeschlossen werden und dürfen nichts machen. Auch das unser benachbarter Grundstücksbesitzer noch schnell am Vorderteil sein Grundstück schnell ausgegraben hat um eine Garage hinzustellen zu können.....obwohl das theoretisch auch im Biotop Bereich sein soll. Danach habe ich mit den Hr. Geutner telefoniert und wieder Emaillkontakt mit den Hr. Käsmann aufgenommen. Es kam endlich zu einer Gemeinderatsitzung im Mai, wovon ich online in der Main Echo Zeitung darüber las. "2014 hatte die Gemeinde Rüdenau Behörden und Bürger um Stellungnahmen gebeten, die zahlreiche eingingen. Diese wurden in der Sitzung nun sukzessive abgearbeitet. Insbesondere die privaten Belange wurden wortwörtlich vorgetragen, die übrigen von Käsmann zusammengefasst." (War das mein einseitiges "ja" angekreuztes Blatt von 2009 oder was wovon ich nicht benachrichtigte wurde?) "Aufgrund eines zu berücksichtigenden Biotops wurde die Baufläche im Arbeitsentwurf des Ingenieurbüro Eilbacher von 2,54 auf 1,6 Hektar reduziert." Wo lag das Biotop von dem wir das erste mal hören??? Wann wurde ich in 2014 kontaktiert wegen Stellungnahme wenn ich das letzte schriftliche Verkehr über das ganze im November 2009 erhielt? (Siehe beigefügter Brief) Letztendlich kam die Email von Hr. Käsmann über die Auslegung der neue Bebauungsplan. Ich habe mit ihm wieder hin und her diskutiert. Wie ich ihm geschildert habe dass mein Grundstück wert verliert weil ich das neu-entstehende "Biotop" angeblich besitze, sagte er nein, sondern die anderen, die Grundstücke haben dessen Bauland werden, gehen im Wert hoch! Da habe ich im Landratsamt Miltenberg am 22.9.16 angerufen und mit dem Herr Weder gesprochen wegen eine Tabelle mit Grundstückswerten worauf der Hr. Käsmann mich hingewiesen hat. Er sagte mir als Biotop ist mein Land Euro 1,50/qm Wert während als Bauland wäre es um die Euro 70/qm (aber dass ich nur 1/3 als Bauland quasi rechnen konnte).

*Ich schilderte Hr. Weder unsere Situation was von Wiesen auf mögliches Baugrundstück jetzt als Wiesen auf Biotop und die quasi "Enteignung" dieses Grundstück. Er sagte es hört sich sehr seltsam an und sollte doch Einspruch einreichen.
Ich habe den Hr. Eilbacher, der Ingenieur dieser neuer Plan, am 14.10 endlich telefonisch erreicht und über den Plan gesprochen um einiges zu klären. Und hier fing für mich die Verwirrung an. Laut Hr. Eilbacher ist unser Grundstück Biotop # 6221-0239 und Biotop Teilfläche # 6221-0239-001 SEIT 2.6.1985!!!! Wenn dies der Fall ist, wieso war unser Grundstück im ursprünglichen Bebauungsplan von 2000/2002 DABEI? Er konnte auch nicht klären warum vorher nie was davon erwähnt wurde. Wieso kann ein Biotop im Bebauungsplan als Baugrundstück erscheinen? —weil diese Biotopfläche nur im oberen Bereich unser Grundstück in 2002 war. Jetzt wollen Sie uns sagen das schon seit 1985 das ganze Grundstück Biotop war?*

Stellungnahme Verwaltung/Planungsbüro:

Die Darstellung des Biotopes als Baugrundstück erfolgte im Bebauungsplanentwurf des Ing.-Architekturbüros Johann und Eck.

*Und warum wird bei mir ausgerechnet das ganze Grundstück als Biotop nicht bebaubar sein und bei anderen Leuten gibt's "Ausgleichsflächen"?
Wieso wird kurzfristig mein Nachbar seine noch nicht gebaute Garage auf Biotop noch in dem Bebauungsfeld reingenommen? Hätte ich auch noch schnell was ausgraben sollen oder hinstellen sollen wie er oder die anderen die ganz einfach da oben vor Jahren hingebaut haben und jetzt halt schon 'da stehen' und deswegen ganz einfach bleiben dürfen?
Und wieso arbeiten jetzt die Behörden und Ämter zusammen um mir auf "Biotop" bauen zu verbieten wenn Sie schon seit Jahren von mir Geld kassieren als ob es Ackerland wäre (wenn's auch so im Grundbuch noch steht)? Wieso durfte ich mein "Biotop" abmähen? Ist dies nicht verboten? Hätte ich mir nicht seit Jahren Geld sparen können wenn jemand schon früher draufgekommen wäre das mein Grundstück "Biotop" ist? Und wo wurde dies dann ausgewiesen? Woher hat der Ingenieur Eilbacher jetzt die Info her das dies schon seit 1985 Biotop ist? Wir sind nicht informiert geworden. Die LGB wusste auch nichts und liess weiter von mir kassieren (laut Zeitungsartikel beigefügt ist dies sowieso auch Wurst bei Ihnen und kassieren wo Sie können!) Da habe ich auch wieder Kontakt aufgenommen.
Ich habe alles korrekt gemacht um auf unser Grundstück mal bauen zu können. Ich habe bezahlt, sauber gehalten und nichts rechtswidrig gemacht. Ich habe nichts schnell ausgegraben, hingebaut oder sonstiges gemacht was jetzt in eine 'gesetzliche Altfallregelung' (??Bestandschutzklausel; ??Grossvater-Klausel; ??Besitzstandklausel) reinkommen kann sowie vielleicht bei unsere Nachbarn mit der "Garage". Ich habe immer nachgefragt, und so gut wie möglich alle Infos zu diese Sachen immer nachgeforscht um auf*

	<p><i>den neuesten Stand zu sein. Wir haben die Zeit abgesehen (laut Hr. Käsmann im Main Echo vom 7.</i></p> <p><i>5.2016 "Aus diesen fünf Jahren sind nun 28 geworden") und was ist draus geworden? Wir sind letztendlich die Opfer der Gemeinde, der Behörden und den Ämter. Die Gemeinde hat dies solange hinausgezögert bis zum geht-nicht-mehr. In den Jahren zwischen dem Teil 1 Rosenberg Kapellenweg Erschließung bis heute ist die Biotopfläche bei mir "gewachsen". Da ist die Gemeinde daran Schuld das Teil 2 nicht gleich weiter gemacht wurde. Aber ich bin der der unter dem leidet.</i></p> <p><i>Ich lege Einspruch weil diese ganze Biotop Sache nicht wirklich klar ist und wurde nie richtig verhandelt. Ich lege Einspruch weil es scheint andere Leute bekommen spezielle Konditionen (Ausgleichsflächen oder "Garage" Genehmigung). Ich bitte um Klarheit und bin deswegen gegen den Bebauungsplan so wie er im Moment steht.</i></p>	
--	--	--

4.3 Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde im Zuge der Bürgerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs „Rosenberg-Kapellenweg II“ in der Zeit vom 08.06.2017 bis 28.06.2017 informiert.

<p>Mattias Mollenholt</p> <p>27.06.2017</p>	<p><i>Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes "Rosenberg-Kapellenweg II" lege ich fristgerecht Einspruch ein, den ich wie folgt begründe:</i></p> <p><i>Die geplante Zweirichtungsstraße erfordert einen höheren Platzbedarf und auch einen höheren bautechnischen Aufwand, so dass die Ausbaukosten dafür deutlich über den für eine Einbahnstraße liegen. Wenn der gesamte Kapellenweg eine Einbahnstraße ist braucht man weder einen Wendehammer noch eine Hangabstützung.</i></p> <p><i>1. Bei einem Verkehrsaufkommen von ca. einem Fahrzeug pro Stunde ist eine Zweirichtungsstraße nicht notwendig, eine Einbahnstraße absolut ausreichend und noch dazu kostengünstiger.</i></p> <p><i>2. Die Erfahrungen des bereits realisierten Bauabschnittes haben eindrucksvoll gezeigt, dass die Zweirichtungsstraße nicht sinnvoll und zweckmäßig ist. Trotz der teuren Ausweichbuchten und der stark eingeschränkten Parkmöglichkeiten ist ein Gegenverkehr nur bedingt möglich. Dies gilt insbesondere für Notsituationen (Feuerwehr, Krankenwagen, ...).</i></p> <p><i>Eine Katastrophe ist daher wahrscheinlich. Wer wird dafür die Verantwortung übernehmen. Das Planungsbüro? Der Gemeinderat?</i></p> <p><i>Ich bitte Sie deshalb die Planungen nochmals zu überdenken und die offensichtlichen Vorteile der Einbahnstraße zu berücksichtigen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Eine Straßenbreite von nur 3,5 m entspricht</i> 	<p>Es wurde festgestellt, dass die festgesetzte Straßenbreite von 4,0 m der Weiterführung der Fahrbahn aus dem Baugebiet „Rosenberg-Kapellenweg I“ entspricht. Die gewählte Straßenbreite ist auch für die Einrichtung eines Einbahnverkehrs im gesamten Kapellenweg geeignet. Eine Entscheidung hierüber ist für die Abstimmung über die Erschließungsplanung im Gemeinderat vorgesehen. Die vom Einwendeführer unter Ziffer 2 dargelegten Erfahrungen werden hierbei bei der Entscheidungsfindung mit einfließen.</p>
---	--	---

	<p><i>den gesetzlichen Mindestanforderungen, spart Raum, erleichtert das Bauen und spart noch dazu Kosten.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Höhere Sicherheit, besserer Verkehrsfluss und leichteres Durchkommen für Feuerwehr, Müllabfuhr, Heizöl-LKW und Krankenwagen.</i> • <i>Mehr Sicherheit beim Fahren und Gehen im Winter.</i> • <i>Einfachere Schneeräumung</i> <p><i>Abschließend sei mir noch die Frage gestattet: Wenn der Gemeinderat einstimmig feststellt, dass die Kosten der Erschließungsstraße im wirtschaftlichen Verhältnis zu dem Wert der Baugrundstücke liegen, von welcher Höhe der Kosten geht der Gemeinderat denn aus?</i></p>	<p>In der Sitzung am 16.05.2017 wurde hierzu festgestellt, dass die Kosten der Erschließung aufgrund der Tatsache, dass die Erschließung durch den Wald nicht dem Baugebiet angelastet wird und bei den Breiten der Fahrbahn und der erforderlichen Entwässerung nur den Mindestanforderungen Rechnung getragen werden, im wirtschaftlichen Verhältnis zu den Baugrundstücken liegen. Eine Höhe der zu erwartenden Kosten kann erst nach Fertigstellung des endgültigen Erschließungsplanes mit der Kostenberechnung festgestellt werden.</p>
<p>Martin Lebküchner 24.06.2017</p>	<p><i>Gegen den oben genannten Bebauungsplan und den Beschluss des Gemeinderats vom 25.04.2017 legen wir Widerspruch ein und machen unseren Widerspruch vom 14.10.2016 zum Gegenstand dieses Schreibens.</i></p> <p><i>Wir bitten nochmals, das Grundstück mit der Flur-Nr. 1213/35, 1200 qm, aus der Planung herauszunehmen.</i></p> <p><i>Das <u>gesamte</u> Grundstück ist zwischen der Sommerbergstraße und dem Kapellenweg umgelegt und rechtskräftig erschlossen.</i></p> <p><i>Eine Grundstücksteilung erfolgte von unserer Seite nicht. Eine Bebauung im oberen Bereich war und ist nicht vorgesehen.</i></p> <p><i>Für das <u>gesamte</u> Grundstück erfolgte Flächenabzug und wurden die Beiträge entrichtet.</i></p> <p><i>Ein zusätzliches Baurecht wird nicht gewünscht.</i></p> <p><i>Aus diesem Grund dürften die Kriterien aus Ziffer 11.8 des Bebauungsplans nicht erfüllt sein.</i></p>	<p>Es wurde nochmals festgestellt, dass das antragsgegenständige Grundstück mit einer Teilfläche von der Sommerbergstraße erschlossen ist und von der Erschließungsanlage auch teilweise baulich genutzt werden kann. Eine bauliche Nutzung im nordöstlichen Bereich des Grundstückes ist bisher nicht zulässig, da dieser Bereich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Rosenberg“ liegt. Folglich wurde eine Teilfläche des Grundstückes bei den Erschließungskosten „Sommerbergstraße“ herangezogen. Beiträge für die leitungsgebundenen Einrichtungen wurden in der Vergangenheit für das gesamte Grundstück veranlagt und sind rechtlich zu berücksichtigen.</p>

		<p>Es trifft zu, dass das gesamte Grundstück umgelegt wurde und ein Flächenabzug erfolgte. Es ist daher, nach Rücksprache mit dem Vermessungsamt, vorgesehen, dass die talsseits der neuen Erschließungsanlage liegenden Grundstücke nicht erneut in ein Umlegungsverfahren mit einbezogen werden. Wie zum Einwand vom 14.10.2016 bereits festgestellt, kann aus Gründen des Planungszusammenhangs das antraggegenständige Grundstück nicht aus dem Planungsgebiet herausgenommen werden. Das Grundstück Fl.Nr. 1213/35 wird weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rosenberg-Kapellenweg“ belassen.</p>
--	--	---

5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

5.1 Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.07.2014 unterrichtet und bis 21.08.2014 um schriftliche Äußerung gebeten.

Von den insgesamt 26 angeschriebenen Ämtern, Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben

- 5 nicht geantwortet,
- 9 zustimmende Stellungnahmen abgegeben und
- 12 Hinweise, Anregungen, Bedenken oder Einwände vorgetragen.

<p>Landratsamt Miltenberg</p> <p>18.08.2014</p>	<p>A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht <u>Erforderlichkeit der Planung</u> <i>Dem Landratsamt Miltenberg, Bauamt, liegt eine Unterschriftenliste von Anliegern unterhalb des neuen Baugebietes vor. Diese wehren sich gegen einen weiteren Ausbau, da in den vorhandenen Baugebieten von Rüdenuau noch genügend Bauplätze frei und auch zu erwerben seien. Des Weiteren wird auf eine Gefährdung der Natur hingewiesen, da auf den überplanten Grundstücken seltene Pflanzen vorkommen. Letztendlich wird argumentiert, dass die Straßenbaukosten aufgrund der ungünstigen baulichen Lage (Hanglage auf beiden Seiten) übermäßig teuer würden.</i> <i>Wir weisen daher auf folgendes hin:</i></p>	<p>Es wurde die Notwendigkeit der Planung weiterhin aus den vorgenannten Gründen (Anmerkung) als erforderlich gehalten, insbesondere im Hinblick auf die erhebliche Reduzierung der Fläche des Geltungsbereiches von 2,54 ha auf 1,60 ha.</p>
---	---	---

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Hieraus ergibt sich für die gemeindliche Entscheidungsbefugnis über die Aufstellung von Bauleitplänen eine gesetzliche Vorgabe in zweierlei Richtung: Die Aufstellung von Bauleitplänen ist einerseits verboten, wenn sie nicht i. S. des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich ist. Sie ist andererseits geboten, sofern sie unter den Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich ist. Steht eine Bauleitplanung zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Beziehung, so ist sie generell zulässig. Ob für die konkrete Planung ein Bedarf besteht, ist dagegen nicht auf der Ebene des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, sondern im Rahmen der Abwägung zu ermitteln und zu gewichten.

Die Gemeinde ist planungsbefugt, wenn sie hierfür hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange ins Feld führen kann. Ist die Planung nicht „erforderlich“ i. S. des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, so ist sie rechtswidrig und damit nichtig. Zur Auslegung des Begriffs der Erforderlichkeit sind für den Einzelfall die Entwicklungs- und Ordnungsfunktionen der Bauleitplanung, die sich aus dem Planmäßigkeitgebot ergebenden Pflichten unter Berücksichtigung der Planungsgrundsätze und –leitlinien nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB heranzuziehen. Ist die Verwirklichung einer Planung nicht möglich (z. B. aus wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen), ist sie auch nicht erforderlich. In der Begründung wird unter 1. „Anlass der Planung“ darauf eingegangen, dass der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, da die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke entsprechend bebauen wollen und der Gemeinderat Rüdenua eine Bebauung nur zulassen möchte, wenn die ordnungsgemäße verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung sämtlicher Grundstücke über einen Bebauungsplan gewährleistet ist. Des Weiteren wird unter Ziff. 11.5 der Begründung ausgeführt, dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht bestünden, da der Bereich bereits teilweise bebaut sei (obwohl keine ordnungsgemäße Erschließung einschließlich einer Mischwasserkanalisation durchgeführt wurde) und nun durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine ordnungsgemäße Bebauung ermöglicht werden soll.

Anmerkung:

Im Rahmen des ILEK-Prozesses Odenwaldallianz wurde im Jahr 2014/2015 eine Erhebung und Befragung zum Flächenmanagement durchgeführt. Hierbei ergaben sich folgende Ergebnisse. Bei den damals potenziellen 33 Baulücken waren drei Grundstückseigentümer verkaufsbereit. Die Fortschreibung der Flächenerhebung ergibt zum jetzigen Zeitpunkt, dass noch 32 Baulücken im Gemeindegebiet vorhanden sind. Hiervon stehen nun vier zum Verkauf. Es stehen somit nicht genügend Bauplätze zur Verfügung.

Die Erfordernis der Bauleitplanung Rosenberg-Kapellenweg II ergibt sich weiterhin aus:

- der Notwendigkeit, die Erschließung des Gebietes und damit auch eine ordnungsgemäße Erschließung

der seit Jahrzehnten bereits bestehenden Bebauung herbeizuführen

- den Wünschen von Eigentümern, die Ihre im Geltungsbereich liegenden Grundstücke bebauen möchten
- den Nachfragen von Bauwilligen, die ein Baugrundstück erwerben möchten

Bodenschutzklausel

Gem. § 1 a Abs. 2 BauGB ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) zu gewährleisten. Die Bodenschutzklausel stellt Anforderungen in vierfacher Hinsicht:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung und
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Aus Gründen des Bodenschutzes wurde die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden als besonders wichtiges Kriterium für die Abwägung aufgenommen. Die Regelung dient in erster Linie dem Schutz des Bodens in seiner Funktion als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushalts insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, zum Schutz des Grundwassers, als Fläche für Siedlung und Erholung, als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung etc.

Ferner muss bei der Durchführung der Bauleitplanung auch stets den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen werden, welche ebenfalls einen schonenden Umgang mit Grund und Boden und eine Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft fordern.

Dies hat zur Folge, dass die Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen prüfen und in der Begründung detailliert darlegen müssen, ob es Alternativmöglichkeiten zur neuen Inanspruchnahme von Flächen gibt, ob der Bedarf für eine neue Versiegelung von Flächen gegeben ist und ob die Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft worden sind. Die Aufforderung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden steht einer vorsorgenden Ausweisung von Bauland durch sog. Angebotspläne nicht entgegen. Maßgebend ist jedoch in erster Linie der Grundsatz der Erforderlichkeit.

Auch das Amt für ländliche Entwicklung hat in seiner Stellungnahme vom 18.08.2014 darauf hingewiesen, dass vor dem Hintergrund des zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs erhebliche Bedenken gegen die geplante Erweiterung der Bauflächen bestehen.

Angesichts des bereits vorliegenden Protests bestehen aus bauleitplanerischer Sicht Bedenken.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans muss detailliert und gezielt begründet werden, d. h. die bereits angeschnittenen Punkte sind ausführlich zu erläutern und abzarbeiten.

Anmerkung:

	<p>Durch die Reduzierung der ausgewiesenen Bauflächen (siehe oben) ist der Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen, ebenso auch durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35. Insbesondere die 4 neuen Bauplätze nördlich der Erschließungsstraße haben sehr gering bemessene Baufenster.</p> <p><u>Festsetzung der Wandhöhen</u> <i>Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die Wandhöhen der bergseits der Straße gelegenen Gebäude mit max. 6,50 m über dem geplanten Gelände an der Südwestseite des Gebäudes festgesetzt.</i> <i>Da im Bebauungsplan keinerlei Regelungen über zulässige Auffüllungen/Abgrabungen aufgenommen wurden, kann dies zu Problemen führen. Es wird deshalb empfohlen, die Höhe über der Erschließungsstraße festzusetzen, oder mögliche Auffüllungen zu begrenzen.</i></p> <p><u>Anmerkung:</u> Die Wandhöhen wurden entsprechend des Vorschlages über der Straße festgesetzt.</p> <p>B) Natur- und Landschaftsschutz <i>Aus naturschutzrechtlicher Sicht besteht mit dem Bebauungsplan kein Einverständnis.</i> <i>Der überplante Bereich ist aus naturschutzfachlicher Sicht als ökologisch wertvoll, in Teilbereichen als sehr wertvoll zu bezeichnen. Von daher bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken, den Bereich einer Bebauung zuzuführen, zumal auch gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG betroffen sind.</i> <i>Zu dem in der Begründung enthaltenen Umweltbericht (Ziffer 11) und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Ziffer 12) ist folgendes anzumerken:</i> <u>1. Umweltbericht (Ziffer 11):</u> <i>- Prüfung der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie: Für die Anbringung der Vogelnist- und Fledermauskästen, sowie die Anlage der Lesesteinhaufen für die Zauneidechse (CEF-Maßnahme) ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich. Die Standorte sind zu dokumentieren (Fl.Nr.) und die regelmäßige Unterhaltung (Reinigung) ist sicher zu stellen.</i> <i>- Zu schützende Flächen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG: Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten liegen wegen der teilweise noch fehlenden Ausgleichsflächen nicht vor (Begründung siehe Ziffer 3 der Stellungnahme).</i> <u>2. Berechnung der Ausgleichsflächen (Ziffer 12.4):</u> <i>- Biotopfläche Nr. 6112-0239: Es stellt sich die Frage, ob es sinnvoll ist, die Biotopfläche formal zu erhalten. Dadurch wird die für den Bauherrn nutzbare Grundstücksfläche erheblich eingeschränkt. Es ist davon auszugehen, dass hier eine möglicherweise schleichende Umwandlung in ein Hausgartengrundstück erfolgen wird. Dies ist kaum zu überwachen und einzuschränken. Aus hiesiger Sicht erscheint es pragmatischer, den Erhalt der Biotopfläche nicht festzuschreiben. Der Biotopverlust</i></p>	<p>Die Wandhöhen wurden bezogen auf die Straße festgesetzt.</p> <p>Die vorliegende Planfassung wurde beschlossen. Es wurden die Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten neu bewertet.</p>
--	--	---

wäre dann allerdings auszugleichen.

- Grünflächen: Hier ist ein höherer Ausgleichsfaktor für die Flächen mit Vorkommen Roter-Liste Arten (Gebiete hoher Bedeutung der Kategorie III gemäß Leitfaden: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) gemäß Karte A 2-1 der Anlage 2 der speziellen, artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan), zu wählen. Dies sind die Grundstücke Fl.Nrn. 1213/35, 1213/41, 1213/145, 1436/1, 1731/6 und 1732.
- Waldflächen: Hier ist ein höherer Ausgleichsfaktor zu wählen, da es sich um standortmäßige Wälder der Kategorie II, oberer Wert, wenn nicht sogar um naturnah aufgebaute, standortmäßige Wälder der Kategorie III handelt. Dies ist mit dem Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten abzuklären.
- Grünflächen intensiv genutzt: Fl.Nr. 1213/146: Hier ist ein höherer Ausgleichsfaktor zu wählen, da es sich um einen strukturreichen Garten der Kategorie II handelt. Fl.Nr. 1436/1 (Teilfläche): Ungenutzte Gartenhütte mit extensiver Wiese und Arten der Roten Liste (Begründung siehe Grünflächen), Einstufung in Kategorie III.

3. Festlegung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen (Ziffer 12.5):

- Innerhalb des Geltungsbereichs, Ersatz für § 30 BNatSchG-Flächen:
Die anerkennungsfähige Teilfläche 2 ist um ca. 120 m² zu reduzieren, da sie sich mit der § 30 BNatSchG Fläche überlagert, die nicht ökologisch aufwertbar ist. Insgesamt ist zumindest für die Teilfläche 2 keine volle Anerkennung als Ausgleichsfläche möglich. Sie ist derzeit als Gebiet mittlerer Bedeutung, oberer Wert (Vorkommen von landkreisbedeutsamen Tier- und Pflanzenarten ohne Arten der Roten Liste) einzustufen. Dadurch, dass aber eine Rote Liste Art unmittelbar angrenzend kartiert wurde (*Festuca brevipila* = Raublättriger Schaf-Schwengel), steht diese Fläche an der Grenze zur Kategorie III, so dass sie nur zur Hälfte anerkannt werden kann (keine Aufwertung um eine Wertstufe).
- Flächen außerhalb des Geltungsbereichs, Ersatz für § 30 BNatSchG-Flächen:
Die Flächenbilanzierung ist zu überarbeiten, da die Flächen im Geltungsbereich nur zum Teil anerkennungsfähig sind. Die Anlage 3 der Begründung stimmt nicht mit der Begründung, Ziffer 12.5.2 überein. Die geplanten Maßnahmen sind mit der Begründung abzugleichen.
Grundstück Fl.Nr. 1620 kann nur mit einer Teilfläche von ca. 325 m² anerkannt werden (siehe Luftbildausschnitt). Bei der nicht berücksichtigten Teilfläche kann das Entwicklungsziel nicht erreicht werden, da die Beschattung der angrenzenden Gehölzbestände zu groß ist. Die Bezeichnung als „verbuschtes Obstbaumgrundstück“ sollte vermieden werden, da sonst der Eindruck entstehen könnte, dass Obstbaumgrundstücke als Ausgleich gerodet werden, wo sonst deren Erhalt und Pflege oberstes, naturschutzfachliches Ziel ist. Vermutlich unterlag das Grundstück vor Jahrzehnten noch der Streuobstnutzung. Tatsächlich ist es stark verbuscht und die ehemals vorhandenen Obstbäume sind, bis

auf einen, abgängigen Baum alle abgestorben. Am südlichen Rand von Grundstück Fl.Nr. 1615 stocken einige ältere Eichen, die zu erhalten sind. Da diese Teilfläche nicht ökologisch aufzuwerten ist, kann sie nicht berücksichtigt werden und ist von der Gesamfläche abzuziehen.

Da der Ausgleich für den Eingriff in die gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG nicht vollständig nachgewiesen wurde, sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Befreiung derzeit nicht gegeben. Die Fläche 1 für Ausgleichsmaßnahmen laut Anlage 2 zur saP kann in Abstimmung mit der Gutachter der ÖAW, Herrn Kaiser, in östliche Richtung erweitert werden (Biotop 6221-0230), sodass hier ein weiterer Grunderwerb zu prüfen wäre. Die Eignung potentieller Ausgleichsflächen ist durch den Gutachter, Herrn Kaiser zu prüfen.

- Flächen außerhalb des Geltungsbereichs, Ersatz für verbleibende Ausgleichsflächen:
Anerkennungsfähig sind nach dem Leitfaden aktive Aufwertungsmaßnahmen, die über die im Forstwirtschaftsplan festgelegten Maßnahmen hinauszugehen. Die aktive Entnahme von Kiefer und Lärche (ca. 20 % des Bestandes) können angerechnet werden. Das wären bei 1,4 ha Gesamfläche 2800 m² Ausgleichfläche.

Darüber hinaus kann die Fläche nur anerkannt werden, wenn durch die Maßnahme, die Voraussetzungen zur Ausweisung als Naturwaldreservat gemäß Art. 18 Abs. 3 i. V. m. Art. 19 Abs. 1 Sätze 4 und BayWaldG oder als Schutzgebiet gemäß § 23 und § 29 BNatSchG mit dem Ziel eines Nutzungs-verzichts zu erreichen ist (aus Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, S. 39, BayStMLU, 2003). Die Voraussetzungen nach dem BNatSchG wären gegenüber der unteren Naturschutzbehörde noch zu belegen. Ob die Voraussetzungen für die Ausweisung als Naturwaldreservat geschaffen werden können, ist mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abzuklären.

- Umsetzung und Größe der Ausgleichsmaßnahmen:
Bei den Ausgleichsmaßnahmen für die Flächen nach § 30 BNatSchG ist eine Betreuung durch einen fachkundigen Gutachter erforderlich (in der Begründung bereits erwähnt). Die Durchführung der Maßnahme ist zu dokumentieren (Monitoring), insbesondere die Erreichung des Entwicklungszieles. Dies ist, sofern rechtlich möglich in die „Grünordnerische Festsetzungen“ zu übernehmen, zumindest aber in die Hinweise.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Wald, bzw. die zukünftige Behandlung der Flächen ist im Forstwirtschaftsplan der Gemeinde Rüdenu zu dokumentieren.

Da aus naturschutzrechtlicher Sicht bisher noch kein Einverständnis mit der Bebauungsplanaufstellung besteht (siehe Ausführungen unter Punkt B)) bestehen auch aus bauleitplanerischer Sicht erhebliche Bedenken gegenüber dieser Planung. Dieser Planung

	<p><i>kann nur dann zugestimmt werden, wenn die naturschutzrechtlichen Bedenken abgearbeitet werden können und wenn die Erforderlichkeit dieser Planung ausreichend belegt werden kann.</i></p> <p><u>Anmerkung:</u> Der Geltungsbereich sowie die Anzahl der Bauplätze werden im vorliegenden Arbeitsentwurf erheblich reduziert. Hiermit ergeben sich für die ökologisch wertvollen Flächen völlig neue Anhaltspunkte zur Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen. Wenn der Gemeinderat Rüdenau der neuen Planversion zugestimmt hat, werden die Ausgleichsflächen und Maßnahmen mit der UNB, sowie mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AfELF) neu bewertet und für den Billigungsbeschluss eingearbeitet.</p> <p>C) Immissionsschutz <i>Im Anschluss an die Bebauungspläne „Rosenberg“ und „Rosenberg-Kapellenweg I“ soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden bereits mehrere Wohngebäude errichtet. Freie Flächen zwischen den bebauten Grundstücken werden teilweise privat als Holzlager oder Gartenfläche genutzt. Wenn die bestehenden Freiflächen, wie in der Begründung angegeben, als Holzlager genutzt werden, kann es zeitweise zu größeren Lärmimmissionen für die Nachbarn kommen. Mögliche Lärmquellen sind der An- und Abtransport des Holzes und eventuell das Zuschneiden oder Spalten von Holz.</i></p> <p>D) Brandschutz <i>Die Stellungnahme des Kreisbrandrates liegt dem Landratsamt Miltenberg noch nicht vor und wird nach Erhalt unverzüglich weitergeleitet.</i></p> <p>E) Gesundheitsamtliche Belange <i>- Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften sind zu beachten. - Die baulich genutzten Grundstücke müssen über eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung verfügen. Trinkwasser muss jederzeit den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) entsprechen und in ausreichender Menge sowie mit ausreichendem Druck an jeder Übergabestelle zur Verfügung stehen (vgl. DIN 2000, Nr. 4.2) - Alle Anwesen sind an eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.</i></p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kreisbrandinspektion Miltenberg 26.08.2014</p>	<p><i>Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf die Belange des aktiven Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zu machen.</i></p> <p><i>1. Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen mit</i></p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und auf die Einhaltung der vorgegebenen Punkte der Kreisbrandinspektion wird geachtet.</p>

Fahrzeugen die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

2. Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Der anzunehmende Wendekreisdurchmesser beträgt 18,5 m. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen anzulegen.

3. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere jedoch die Arbeitsblätter
W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung
W 331 Hydrantenrichtlinien
W 313 Richtlinien für den Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen
W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung;
Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele

4. Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 oder 3222 entsprechen und mit einem DINDVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN) 80 eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit Nennweite 80 vorhanden sind. Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so ist eine augenfällige, dauerhafte Kennzeichnung vorzusehen. Bei der Hydrantenauswahl ist davon auszugehen, dass ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten wird. An Stellen, an denen ein erhöhter Brandschutz geboten ist (z.B. entsprechende Betriebe, brandgefährdete Objekte, größere Gebäude u. ä.) sollten bevorzugt Überflurhydranten vorgesehen werden.

5. Ggf. sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von mindestens 75 m³ einzuplanen. Der Deckungsbereich eines Behälters hat einen Radius von ca. 200 m.

6. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind eventuell entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebietes auszubauen. Hierzu kann die Installation einer weiteren Feuer-Alarmsirene notwendig werden. Der Standort wäre im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung mit der bisherigen Sirene mit der örtlichen Feuerwehr abzusprechen. Die Auslösung der neuen Sirene müsste gemeinsam mit den bereits vorhandenen Sirenen erfolgen.

7. Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des

	<p><i>Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132, entsprechen.</i></p> <p><i>8. Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.</i></p> <p><i>9. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschoßes, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.</i></p> <p><i>Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind. Hier ist die nachbarliche Löschhilfe durch die Drehleiter der Feuerwehr Kleinheubach zu prüfen (Hilfsfrist 10 min).</i></p> <p><u>Anmerkung:</u> Die Ausführungen zu 1 bis 4 sind erfüllt bzw. werden im Zuge der Erschließungsarbeiten erfüllt. Zu Punkt 5 - Im Bereich Rosenberg-Kapellenweg I gibt es bereits eine Löschwasserzisterne. Die Ausführungen zu 6 bis 9 werden bzw. sind erfüllt.</p>	
<p>Regierung Mittelfranken Luftamt Nordbayern</p> <p>22.07.2014</p>	<p><i>Es wird gebeten, folgenden Hinweis in den B-Plan aufzunehmen:</i></p> <p><i>Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im erweiterten Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mainbullau. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.</i></p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Abwasserzweckverband Main-Mud</p> <p>29.07.2014</p>	<p><i>Die Abwasserbeseitigung ist in dem gegenständlichen Teileinzugsgebiet im Trennsystem vorgesehen. Das heißt, dem Kanalnetz der Gemeinde Rüdenuau und weiterhin folgend den Mischwasserbehandlungsanlagen des AZV wird nur Schmutzwasser zugeleitet.</i></p> <p><i>Da die im Bebauungsplan dargestellten Flächen zum Teil außerhalb des im Rahmen der Schmutzfrachtberechnung von 2005 betrachteten Gesamteinzugsgebietes liegt, konnte die entsprechende Teilfläche nicht berücksichtigt werden. Grundsätzlich ist der Anschluss des zusätzlichen Teileinzugsgebietes möglich, sofern innerhalb des Einzugsgebietes Rüdenuau eine entsprechende Flächensubstitution mit bei der Schmutzfrachtsimulation berücksichtigten, aber noch nicht erschlossenen Flächen möglich ist.</i></p>	<p>Das Flächensubstitutionsverfahren kann auf das Neubaugebiet Längenäcker angewendet werden, da dieses bereits im F-Plan 1986 enthalten war und dieses im Trennsystem verwirklicht ist.</p>

	<i>Sollte diese Flächensubstitution nicht möglich sein, wären die Auswirkungen der Flächenerschließung auf die Schmutzfrachtlastung des Gesamtsystems rechnerisch nachzuweisen.</i>	
Amt f. Digit., Breitband und Vermessung 22.07.2014	<p><i>Das basierende Kartenmaterial im Ausübungsbereich des Bebauungsplanes entspricht nicht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom 22.07.2014. Folgende Differenzen zur aktuellen Digitalen Flurkarte wurden festgestellt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauung bei Flurstück 1436/1 fehlt - Grenze zwischen Flurstück 1458/1 und 1460 differiert um ca. 2 Meter - das Flurstück 1213/145 fehlt in Gänze <p><u>Begründung Punkt 7.1 Lage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - das Flurstück 1213/36 liegt nur teilweise im Geltungsbereich - das Flurstück 1213/146 liegt ganz im Geltungsbereich - das Flurstück 1213/145 wurde nicht mit aufgelistet <p><u>Bodenordnung nach BauGB</u></p> <p><i>Zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten können bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.</i></p> <p><u>Ausübungsbereich des Bebauungsplanes</u></p> <p><i>Die genaue Abgrenzung des Ausübungsbereiches des Bebauungsplanes kann lediglich durch eine örtliche Vermessung erfolgen.</i></p> <p><u>Anmerkung:</u> Die Änderungen wurden in die neue Karte bereits eingearbeitet.</p>	Der Bebauungsplan wurde in die neue Flurkarte übernommen und die Begründung unter Pkt. 7.1 geändert.
Bayernwerk 29.07.2014	<p><i>In der Rosenbergstraße und im Kapellenweg verlaufen 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen unseres Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssachse. Ein Lageplan liegt den Unterlagen bei. Für den richtigen Verlauf der Leitungen übernehmen wir jedoch keine Gewähr, sie dient nur zur Information. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände.</i></p> <p><i>Bei Bauarbeiten kann es zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Kabelleitungen kommen.</i></p>	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.
Deutsche Telekom 31.07.2014	<p><i>Gegen die Aufstellung bestehen keine Einwände. Im und am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien unseres Unternehmens, die aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich sind. Auf diese Linien ist bei der Planung grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.</i></p>	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.
Amt für ländliche Entwicklung 18.08.2014	<p><i>Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE) Unterfranken ist in der Gemeinde Rüdenua kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen. Insoweit werden mit der beabsichtigten Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes flurbereinigungsrechtliche Belange nicht berührt.</i></p> <p><i>Das ALE Unterfranken begleitet und fördert derzeit die Erstellung eines Konzeptes zur Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILEK) der "Odenwaldallianz",</i></p>	Es wurde die Ausweisung von 21 auf 13 Bauplätze erheblich reduziert und die vorliegende Planung wurde beibehalten.

	<p>zu der sich die Gemeinde Rüdenu mit sechs weiteren Kommunen zusammengeschlossen hat, um gemeindeübergreifende Strategien für die langfristige Entwicklung der Region zu erarbeiten. Die Erstellung einer Flächenmanagement-Datenbank ist Bestandteil dieses Konzeptes.</p> <p>Ein wichtiges Handlungsfeld des ILEK ist die Innenentwicklung der Dörfer und Gemeinden insbesondere aufgrund der demografischen Entwicklung. Vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung wird aktuell bis zum Jahr 2032 für den Landkreis Miltenberg ein Bevölkerungsrückgang von ca. 7,2 % und für die Gemeinde Rüdenu bis zum Jahr 2021 ein Rückgang von 7,3 % prognostiziert.</p> <p>Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Bedenken gegen die geplante Erweiterung der Bauflächen.</p> <p>Für die nachhaltige Siedlungsentwicklung sollten die Potentiale der Innenentwicklung ausgeschöpft werden, um die Wohnqualität des Altortbereiches zu erhalten und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen effizient zu nutzen. Die beabsichtigte Ausweisung von 21 neuen Baugrundstücken wird mittel- und langfristig zu einer Verstärkung des Leerstandrisikos im Altortbereich führen. Dies gefährdet den Erfolg eventuell beabsichtigter Maßnahmen der Dorferneuerung. Die Gemeinde Rüdenu wird gebeten, zunächst die Fertigstellung des ILEK bzw. der Flächenmanagement-Datenbank abzuwarten und von der Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Ausweisung neuer Bauflächen Abstand zu nehmen. Darüber hinaus wird empfohlen, mit Hilfe des von der Obersten Baubehörde gemeinsam mit dem Umweltministerium herausgegebenen Folgekostenschätzers bereits frühzeitig die Gestehungs- und Folgekosten einer Wohnbauplanung abzuschätzen.</p> <p><u>Anmerkung:</u> ILEK - Im Altort gibt es keine leeren Gebäude mehr, diese wurden bereits veräußert und stehen zur Modernisierung an. Bei vier freien Bauplätzen besteht derzeit Verkaufsbereitschaft, weitere freie Plätze sind nicht zu erwerben.</p>	
Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg 01.08.2014	<p>1. Wasserversorgung Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz sicherzustellen. Zur Sicherung der Löschwasserbereithaltung wird angeregt, die Kreisbrandinspektion zu hören.</p> <p>2. Abwasserbeseitigung Für die Gemeinde Rüdenu besteht ein Kanalisationsbauentwurf des IB Busch aus dem Jahr 1979, der 1989 vom WWA begutachtet wurde. Im Jahr 2009 hat das IB Eilbacher für die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis eine Ergänzungsplanung erstellt. Diese wurde vom WWA mit Datum vom</p>	Die Abwasserbeseitigung ist gesichert und die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung geprüft.

	<p>14.12.2009 begutachtet und am 28.12.2009 vom LRA Miltenberg ein Bescheid erlassen. In dieser Planung ist das jetzige Baugebiet mit einem Befundungsgrad von 35 % berücksichtigt. Inwieweit die vorhandenen Kanäle ausreichend leistungsfähig sind, das durch das Baugebiet zusätzlich anfallende Abwasser abzuführen, ist nicht bekannt. Vor einer weiteren Bebauung muss sichergestellt sein, dass das Abwasser nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik abgeleitet und der Kläranlage zur Reinigung zugeführt werden kann.</p> <p>3. Oberflächenwasser Das Baugebiet befindet sich in einem stark geneigten Gelände. Bei Starkniederschlägen muss deshalb von der Bergseite her mit einem verstärkten Niederschlagswasserabfluss gerechnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die schadlose Ableitung dieses Oberflächenwassers geeignete Vorkehrungen zu treffen sind.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Die Ableitung des Niederschlagswassers bei Starkregen erfährt durch die Umsetzung der Maßnahme keine Veränderung</p>	
<p>Landesamt für Denkmalpflege 24.07.2014</p>	<p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.</p> <p>Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p><u>Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange:</u> Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden, soweit aus den Unterlagen ersichtlich, durch die o. g. Planung nicht berührt.</p> <p><u>Anmerkung:</u> War bereits im B-Plan beinhaltet.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regierung von</p>	<p>Die Gemeinde weist mit der vorliegenden Planung ein</p>	<p>Durch die erhebliche</p>

<p>Unterfranken 07.08.2014</p>	<p><i>allgemeines Wohngebiet von 2,54 ha aus. Abzüglich von Grün- und Waldflächen und 0,54 ha bereits bebauten Flächen verbleibt eine Baufläche von 1,31 ha für 21 neue Grundstücke. Mit der vorgesehenen Planung sollen insbesondere im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Möglichkeit eröffnet werden, vorhandene Baulücken, die infolge einer Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans entstanden sind, zu schließen und eine geordnete Erschließung gewährleistet werden.</i></p> <p><i>Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden; die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen (Festlegungen 3.1 i. V. m. 1.2.1 Abs. 2 und 3.2 LEP, Grundsatz B II 1.1 Satz 2 Spiegelstrich 2, Ziel B II 2.2 Abs. 2 und 3 Regionalplan 1). In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00 (Erforderlichkeit des Bedarfsnachweises).</i></p> <p><i>Die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde ist seit Jahren rückläufig; in den bestehenden Wohngebieten sind Baulücken, gegebenenfalls auch Leerstände vorhanden. Mit Unterstützung des Amtes für ländliche Entwicklung Unterfranken und der Regierung von Unterfranken - Sachgebiet Städtebauförderung – erarbeiten die Gemeinden, die – wie auch Rüdenu – in der Odenwaldallianz zusammengeschlossen sind, derzeit ein integriertes ländliches Entwicklungskonzept und ein Daseinsvorsorgekonzept. Hierin ist ein zentrales Handlungsfeld die Innenentwicklung mit dem primären Ziel, bestehende Gebäudesubstanz zu revitalisieren. Um ein effektives Leerstandmanagement betreiben zu können wird parallel zu diesen Konzepten derzeit eine Flächenmanagement-Datenbank aufgebaut, die wie auch die oben genannten Konzepte gefördert wird.</i></p> <p><i>Eine Neuausweisung von Bauflächen konterkariert jedoch diese Ziele sowie auch die o. a. Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Im Sinne einer organischen Siedlungsentwicklung kann der Planung zwar insoweit zugestimmt werden, als damit die Schließung der bestehenden Baulücken bauleitplanerisch ermöglicht wird, soweit aber nördlich und südlich des Kapellenweges Bauflächen über die bestehende Bebauung hinaus ausgewiesen werden, wird der Planung nicht zugestimmt; ein Bedarf an Wohnbauflächen in Rüdenu ist nach derzeitigem Stand nicht erkennbar.</i></p> <p><i>Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.</i></p> <p>Anmerkung: Die Erfordernis der Planung wurde, mit der nun vorliegenden Planung der Regierung von</p>	<p>Verringerung des Bebauungsplans wurde den Bedenken der Regierung von Unterfranken Rechnung getragen.</p>
------------------------------------	---	---

	<p>Unterfranken erläutert, es wurden nördlich der Erschließungsstraße 7 Grundstücke herausgenommen sowie die im Nordwesten ausgewiesenen neuen Bauflächen erheblich verkleinert. Mit dieser Vorgehensweise bestand Einverständnis.</p>	
<p>Regionaler Planungsverband</p> <p>18.08.2014</p>	<p><i>Die Gemeinde weist mit der vorliegenden Planung ein allgemeines Wohngebiet von 2,54 ha aus. Abzüglich von Grün- und Waldflächen und 0,54 ha bereits bebauten Flächen verbleibt eine Baufläche von 1,31 ha für 21 neue Grundstücke. Mit der vorgesehenen Planung sollen insbesondere im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Möglichkeit eröffnet werden, vorhandene Baulücken, die infolge einer Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans entstanden sind, zu schließen und eine geordnete Erschließung gewährleistet werden.</i></p> <p><i>Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden; die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen (Festlegungen 3.1 i. V. m. 1.2.1 Abs. 2 und 3.2 LEP, Grundsatz B II 1.1 Satz 2 Spiegelstrich 2, Ziel B II 2.2 Abs. 2 und 3 Regionalplan 1). In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00 (Erforderlichkeit des Bedarfsnachweises).</i></p> <p><i>Die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde ist seit Jahren rückläufig; in den bestehenden Wohngebieten sind Baulücken, gegebenenfalls auch Leerstände vorhanden. Mit Unterstützung des Amtes für ländliche Entwicklung Unterfranken und der Regierung von Unterfranken - Sachgebiet Städtebauförderung – erarbeiten die Gemeinden, die – wie auch Rüdenu – in der Odenwaldallianz zusammengeschlossen sind, derzeit ein integriertes ländliches Entwicklungskonzept und ein Daseinsvorsorgekonzept. Hierin ist ein zentrales Handlungsfeld die Innenentwicklung mit dem primären Ziel, bestehende Gebäudesubstanz zu revitalisieren. Um ein effektives Leerstandsmanagement betreiben zu können wird parallel zu diesen Konzepten derzeit eine Flächenmanagement-Datenbank aufgebaut, die wie auch die oben genannten Konzepte gefördert wird. Eine Neuausweisung von Bauflächen konterkariert jedoch diese Ziele sowie auch die o. a. Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Im Sinne einer organischen Siedlungsentwicklung kann der Planung zwar insoweit zugestimmt werden, als damit die Schließung der bestehenden Baulücken bauleitplanerisch ermöglicht wird, soweit aber nördlich und südlich des Kapellenweges Bauflächen über die bestehende Bebauung hinaus ausgewiesen werden, wird der Planung nicht zugestimmt; ein Bedarf an Wohnbauflächen in Rüdenu ist nach derzeitigem Stand nicht erkennbar.</i></p> <p><u>Anmerkung:</u> Die Erfordernis der Planung wurde, mit</p>	<p>Durch die erhebliche Verringerung des Bebauungsplans wurde den Bedenken der Regierung von Unterfranken Rechnung getragen.</p>

	<p>der nun vorliegenden Planung der Regierung von Unterfranken erläutert, es wurden nördlich der Erschließungsstraße 7 Grundstücke herausgenommen sowie die im Nordwesten ausgewiesenen neuen Bauflächen erheblich verkleinert. Mit dieser Vorgehensweise bestand Einverständnis.</p>	
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt</p> <p>26.08.2014</p>	<p><i>I.</i> <i>Die für eine Bebauung vorgesehene Teilfläche nördlich des Kapellenweges ist auf Teilfläche mit Wald i.S.d. Waldgesetzes für Bayern bestockt. Die in vorliegendem Planentwurf eingezeichnete Waldfläche wurde entsprechend ergänzt (siehe anliegende Planskizze). Wald i.S.d. BayWaldG wird grün schraffiert dargestellt. Diese ist insgesamt größer als im Planentwurf angegeben. Ein kleinerer Teil südlich des Biotops ist nicht Wald.</i></p> <p><u>Anmerkung:</u> Die Waldflächen wurden bereits im vorliegenden Arbeitsentwurf korrigiert.</p> <p><i>II.</i> <i>Im Nordwesten des Planungsgebiets wird eine Waldfläche zwischen der Erschließungsstraße in die Bebauungsplanung integriert. Dadurch verliert diese Waldfläche die Waldeigenschaft i.S.d. Waldgesetzes für Bayern und sollte nicht mehr als Wald, sondern als öffentliche Grünfläche (Eigentum der Gemeinde Rüdenau) dargestellt werden. Die für diese Fläche erforderliche planungsrechtliche Festsetzung ist dann, da die Bewirtschaftung der einer Waldfläche entsprechen soll, folgendermaßen zu treffen: Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Planungsgebiets wird weiterhin vom Forstbetrieb der Gemeinde Rüdenau nach den Vorgaben des gültigen Forstwirtschaftsplans bewirtschaftet. Dabei sind die besonderen Belange der Sicherheit des fließenden und ruhenden Verkehrs zu beachten. Die Verkehrssicherheit hat Vorrang. Bei der nächsten Erneuerung des Forstwirtschaftsplans ist diese Fläche als eigenständig zu bewirtschaftende Einheit auszuweisen und entsprechend der Vorrangfunktion zu planen.</i></p> <p><i>III.</i> <i>Aus den bisher zu den Planentwürfen dieses Planungsbereichs abgegebenen Stellungnahmen der Forstbehörde wurde der erforderliche Waldabstand von einer Wohnbebauung in der Größe von mindestens 25 m übernommen. Dieser ergibt sich aus den Vorgaben der Generalklauseln der Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO. Mit dieser Ausweisung eines Sicherheitsabstandes besteht Einvernehmen.</i> <i>Um diesen Abstand zur geplanten Wohnbebauung herzustellen, soll Wald gerodet und ein neuer, nordöstlich liegender Waldrand geschaffen werden. Unter Beachtung der materiell-rechtlichen Vorschriften des Art. 9 Abs. 4 mit 7 BayWaldG wird die erforderliche Erlaubnis zur Änderung der Bodennutzungsart nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG durch den Planfeststellungsbeschluss ersetzt. Der Rodung stehen Hindernisgründe, die sich aus Art. 9</i></p>	<p>Die Waldfläche zwischen der Erschließungsstraße wurde aus dem Geltungsbereich genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p><i>Abs. 4 mit 7 BayWaldG ergeben könnten, nicht entgegen. Zum Schutz des neu entstehenden Waldrandes sowie der entstehenden Wohnbebauung, auch zur Sicherstellung einer Einbindung dieses Randes in das Landschaftsbild sollten jedoch die unter Punkt V. formulierten Maßnahmen durchgeführt werden.</i></p> <p><i>IV. Beschreibung des neu entstehenden Waldrandbereichs:</i></p> <p><i>1. Die zu rodenden Waldflächen und der dahinterliegende Wald sind auf ehemals bewirtschafteten Hangterrassen entstanden. Erkennbar ist im südöstlichen und mittleren Bereich des Planungsgebiets die aufgelaufene Sukzession nach Aufgabe der Bewirtschaftung mit einem hohen Anteil von Eichen, Buchen und eingemischten Laubhölzern. Die Teilfläche im Nordwesten wurde mit Kiefern aufgeforstet, die auch in den Sukzessionsflächen verteilt zu finden sind.</i></p> <p><i>2. Alle Flächen im Planungsgebiet befinden sich in privatem Eigentum. Eine reguläre Waldbewirtschaftung fand bislang nicht statt. Alle Waldbestände sind ungepflegt und lassen daher in Teilbereichen an Stabilität zu wünschen übrig. Die Zurücknahme des Waldrandes nach Nordosten versetzt den neu entstehenden Waldrand daher in eine Situation geringerer Stabilität und höherer Gefährdung durch Sturmereignisse.</i></p> <p><i>Der heutige, weitgehend geschlossene Waldrand setzt sich aus zum Teil sehr starken Buchen, Kiefern und Eichen mit einer intensiven Beimischung von unter- und zwischenständigen Laubhölzern und Sträuchern zusammen. Diese Waldrandelemente sind den Belastungen der Randsituation durch ihr organisches Wachstum über Jahrzehnte an diesem exponierten Standort in besonderem Maße gewachsen. Der neu entstehende Waldrand ist dies nicht!</i></p> <p><i>3. Nach Rücknahme des Waldrandes stellt sich die neue Situation wie folgt dar:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- Im Nordwesten wird eine 33- bis 40-jährige Kiefernfläche sichtbar, die mit Buchen im Unter- und Zwischenstand ergänzt wird. Aufgrund fehlender Durchforstung sind die Kiefern nach Freistellung sturmwurfgefährdet. Positiv wird sich die Laubholzbeteiligung auswirken, die in der Lage ist, einen neuen, stabilisierenden Waldrand zu bilden. Dies sollte durch Laubholzbeipflanzungen von Anfang an unterstützt werden.</i> <i>- Südlich dieser Kiefernbestockung werden Flächen mit Kiefern, auch älteren und eingestreuten Laubholzbestockungen sichtbar werden. Auch hier ist ein Unter- und Zwischenstand von Laubhölzern beteiligt.</i> <i>- Im Südosten des Planungsgebiets wird ein relativ junger Eichen-Kiefern-Bestand mit Buchenunterstand sichtbar. Vereinzelt sind stärkere Kiefern, Buchen und Eichen beigemischt.</i> 	<p>Die Vorschläge aus IV und V wurden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

4. *Insgesamt stellt sich die neu entstehende Waldrandgesellschaft relativ strukturreich, aber eben labiler dar. Das Potenzial für einen zukünftigen funktionsgerechten Waldrand ist vorhanden, muss jedoch unterstützt werden.*

V.
Zur Sicherstellung der bei III. erwähnten Belange und zur Verhinderung einer waldbaulich problematischen und optisch unschönen Steilrandbildung eines neuen Waldrandes wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

1. *Möglichst lange vor Erstellen der Rohbauten ist die Abstandsfläche von mindestens 25 m von der vorgegebenen Baulinie zum Waldrand zu roden. Der neu entstehende Waldrand ist auf einer Tiefe von mind. 10 m zu durchforsten. Labile und über 25 m hohe Bäume sind zu entnehmen. Die vorhandene Laubholzbestockung dieses 10 m-Bereichs ist mit Halbbäumen und Sträuchern anliegender Liste zur Ergänzungspflanzung (Punkt VIII.) dort anzureichern, wo Fehlstellungen sichtbar werden. Dieser 10 m-Bereich sollte zukünftig auch funktionsgerecht bewirtschaftet werden (Entnahme zu hoch wachsender Bäume, geschlossener Waldrand, Sicherstellung des Aufgleitens aufliegender Winde durch einen abgestuften Waldrand).*

2. *Zur Sicherstellung der Funktionstauglichkeit des neu entstehenden Waldrandes wird vorgeschlagen, die Grenze des Baugebietes um 10 m nach Nordosten zu verlegen, den 10 m-Bereich als private Grünfläche aufzunehmen und die planungsrechtlichen Festsetzungen aus Nr. V.1. zu übernehmen.*

VI.
Mit der Ausweisung des Buchen-Altbestandes in der Abt. 2a-1 Krebsrain des Gemeindewaldes Rüdenu besteht Einverständnis. Auch nach Übernahme der aktuellen Waldfläche im Planungsgebiet und Neuberechnung des Bedarfs an Ausgleichsflächen dürfte die vorhandene Flächengröße von 1,4 ha ausreichend sein.

VII.
Zum Text der Begründung zum Baugebungsplan dürfen folgende Anmerkungen angeführt werden:

1. *Zu Punkt 1 (Anlass der Planung), S.1 Für die beiden letzten Absätze dieses Punktes wird folgender Formulierungsvorschlag gemacht, um die Eindeutigkeit des Waldabstandsbereichs zu unterstreichen:*
„Die nordöstliche Geltungsbereichsgrenze wurde im Einvernehmen mit der Forstbehörde in einem Abstand von 35 m (Anmerkung: wenn der 10 m-Bereich zur Waldrandgestaltung integriert wird) von den festgesetzten Baugrenzen festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass die Vorgaben der Art. 3 und Art. 4 BayBO in Bezug auf den Schutz von Leben und Gesundheit, aber auch von Vermögenswerten erfüllt werden. Dieser Sicherheitsabstandsbereich gewährleistet den Schutz der Wohngebäude vor

Die Vorschläge aus VI bis VIII wurden zur Kenntnis genommen.

	<p><i>umstürzenden Bäumen und die Funktionsfähigkeit des hangseitigen Waldrandes.“</i></p> <p><i>2. Zu Punkt 11.1.1 (Kurzdarstellung des Inhalts), S. 8 Für den 4. Absatz wird folgender Formulierungsvorschlag unterbreitet: „Die verbleibenden Flächen weisen den Charakter von größtenteils extensiv bewirtschafteten Grünflächen auf. Weite Bereiche sind mit Wald bestockt oder verbuscht.“</i></p> <p><i>3. Zu Punkt 12.3 (Bewertung der einzelnen Flächen), S. 20 Die verbleibende und auszugleichende Waldfläche (hier: 0,22 ha) wäre neu festzusetzen und die Ausgleichsfläche zu aktualisieren.</i></p> <p><i>4. Zu Punkt 12.5.2, S. 24 Die Ausgleichsfläche und der Verbleib für das Ökokonto wären neu festzulegen.</i></p> <p><i>5. Zu Punkt 12.5.3, S 24 Neben dem Eintrag der zukünftigen rechtlichen Stellung der Ausgleichsfläche im Wald (Stilllegungsfläche) wird der rechtliche Status, die Erfassung in der forstlichen Planung und die Durchführung erforderlicher Maßnahmen zur zielkonformen Zustandserstellung nach Planfeststellung mit der Forstbehörde vereinbart.</i></p> <p><i>VIII. <u>Pflanzenliste für Waldrand-Ergänzungspflanzungen</u> <i>crataegus monogyna Weißdorn corylus avellana Haselnuss ligustrum vulgare Liguster euonymus europaeus Pfaffenhütchen sorbus aucuparia Vogelbeere acer campestre Feldahorn</i></i></p> <p><u>Anmerkung:</u> Der Geltungsbereich sowie die Anzahl von Bauplätzen wurden erheblich reduziert. Hiermit ergeben sich für die ökologisch wertvollen Flächen völlig neue Anhaltspunkte zur Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen. Wenn der Gemeinderat Rüdenua der neuen Planversion zugestimmt hat, werden die Ausgleichsflächen und Maßnahmen mit der UNB, sowie mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten. neu bewertet und für den Billigungsbeschluss eingearbeitet.</p>	
--	--	--

Die Gemeinde Rüdenua billigte in seiner Sitzung vom 07.06.2016 den Bebauungsplan „Rosenberg-Kapellenweg II“ in der Fassung vom 07.06.2016 und beauftragte die Verwaltung, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen, sowie die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

5.2 Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.09.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um schriftliche Äußerung bis 24.10.2016 gebeten. Von den insgesamt 26 angeschriebenen Ämtern, Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben

- 5 nicht geantwortet,
- 18 zustimmende Stellungnahmen abgegeben und
- 3 Hinweise, Anregungen, Bedenken oder Einwände vorgetragen.

<p>Landratsamt Miltenberg</p> <p>10.10.2016</p>	<p>A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht <i>Mit der o.g. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:</i> <u>Erforderlichkeit der Planung sowie Bodenschutzklausel</u> <i>Die Belange der Erforderlichkeit der Planung sowie der Bodenschutzklausel wurden in der Begründung ausreichend dargelegt. Mit der erheblichen Reduzierung des Umgriffs- des Geltungsbereiches wurde diesen Belangen zudem Rechnung getragen.</i></p> <p><u>Präambel</u> <i>Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die Bayerische Bauordnung (BayBO) zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH vom 9. Mai 2016 (GVBl. S. 296) geändert wurde.</i></p> <p><u>Nordpfeil</u> <i>Wir bitten im Planteil noch den Nordpfeil anzubringen.</i></p> <p><u>Anmerkung Verwaltung/Planungsbüro:</u> Der Nordpfeil ist im Planteil enthalten.</p> <p><u>Waldgrenze - Grenzabstand zum Wald</u> <i>Bei der Festsetzung „Waldgrenze“ unter der Rubrik „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ handelt es sich um eine nach anderen Rechtsvorschriften (Waldgesetz) getroffene Festsetzung. Sie ist daher als „nachrichtliche Übernahme“ im Bebauungsplan festzusetzen. Als Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 9 Abs. 6 BauGB einschlägig. Auch die unter der Rubrik „Planzeichen als Festsetzung“ enthaltene Regelung „Mindestabstand zwischen Baugrenze und Waldrand (Grenze Geltungsbereich): 25,0 m. In diesem Bereich ist keine Bebauung zulässig.“ sind unter der Rubrik „nachrichtliche Übernahme“ im Bebauungsplan festzusetzen.</i></p> <p><u>Dachneigung</u> <i>In der Begründung Ziffer 9.4 (Seite 8) ist der Zusatz enthalten, dass Pultdächer nur hangparallel errichtet werden dürfen. In den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist dieser Zusatz nicht enthalten. Wir bitten daher die Festsetzung und die Begründung aufeinander abzustimmen.</i></p> <p><u>Nutzungsschablone</u> <i>Die Nutzungsschablone ist als „Planzeichen als</i></p>	<p>Die Punkte Präambel, Waldgrenze, Dachneigung, Nutzungsschablone, Höhenlinien und Leitungsrecht wurden im Bebauungsplan und der Begründung berichtigt.</p>
---	---	--

	<p>Hinweis“ in der Planlegende aufgenommen. Die Nutzungsschablone ist jedoch unter der Rubrik „Planungsrechtliche Festsetzungen“ aufzuführen. Wir bitten um Berichtigung.</p> <p><u>Höhenlinien</u> Bei den Höhenlinien handelt es sich nicht um eine „nachrichtliche Übernahme“, sondern um ein „Planzeichen als Hinweis“. Wir bitten um Berichtigung.</p> <p><u>Leitungsrecht</u> Auch bei der Festsetzung zum Leitungsrecht handelt es sich nicht um eine „nachrichtliche Übernahme“, sondern um eine planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB. Wir bitten um Berichtigung.</p> <p><u>Meldepflicht der Ausgleichsflächen</u> Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die dauerhafte Funktion der Fläche zu Ausgleichszwecken gesichert sein muss und die Ausgleichsflächen mit dem bereits beigefügten Formblatt zusammen mit einem Lageplan 1:5000 oder 1: 10 000 dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu melden sind. Dies ist auch online unter folgendem Link möglich: https://www.oefk.bayern.de/oeko/JSPs/0aanmeldung.jsp</p> <p>B) Natur- und Landschaftsschutz Mit o.g. Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht derzeit noch kein Einverständnis. Die erforderliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) liegt nun vor. Zu dem in der Begründung enthaltenen Umweltbericht (Ziffer 11) und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Ziffer 12) ist Folgendes anzumerken: 1. CEF-Maßnahmen (Ziff. 11.4): • <u>Prüfung der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie</u>: Die Anbringung der Vogelnist- und Fledermauskästen ist in den Festsetzungen enthalten und auch im Plan (Habitate Zauneidechse) dargestellt. Es ist die Zustimmung der jeweiligen Grundstückseigentümer erforderlich. Die Standorte sind zu dokumentieren und die regelmäßige Unterhaltung (Reinigung) ist sicher zu stellen.</p> <p>2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ziff. 12): • <u>Bewertung Planung im Geltungsbereich (Ziff.12.3)</u>: Die nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gesetzlich geschützten Biotope sind im vollen Umfang wieder herzustellen. Die Berechnungsmethode des erforderlichen Ausgleichs ist im Leitfaden so nicht vorgesehen. Die Entwicklung von Sandmagerrasen und Magerwiese (Biotope) kann im Verhältnis 1:1 (=874 m²) anerkannt werden. • <u>Bewertung Planung außerhalb des Geltungsbereichs (Ziff.12.4)</u>: Die Entwicklung von Sandmagerrasen und Magerrasen (Biotope) kann im Verhältnis 1:1 (=1722 m²) anerkannt werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden umgesetzt und entsprechend im Bebauungsplan und der Begründung festgesetzt.</p>
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Insgesamt ergibt sich eine Fläche von 2.596 m², die als Ausgleich für die Eingriffe (3000m²) in gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG anerkannt werden kann. Es fehlen somit 404 m² Ausgleichsfläche. In die Bilanzierung des Büros Eilbacher wurde die Anlage eines Tümpelkomplexes auf 402 m² als Ausgleich für den Eingriff in Mager- und Trockenstandorte einberechnet. Dies ist nicht zulässig, da der Eingriff in Mager- und Trockenstandorte nicht durch die Anlage eines Tümpelkomplexes ausgeglichen werden kann. Die geplante Maßnahme ist als Ersatzmaßnahme zu bezeichnen und erfüllt die Voraussetzung für eine Ausnahme von den Verboten nicht. Es sind weitere Ausgleichsflächen erforderlich. • Falls eine Ansaat der Mager- und Trockenstandorte (Ausgleichsflächen) erforderlich werden sollte, ist ausschließlich autochthones Saatgut zu verwenden. • Bei der externen Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1741 ist zwar eine textliche Festsetzung erfolgt. Zusätzlich ist die Gesamtfläche (1,4 ha) in einem Planausschnitt darzustellen. Die Gesamtfläche ist Ausgleichsfläche, da auf der gesamten Fläche von 1,4 ha Maßnahmen stattfinden, die aber nur zu 20% anerkannt werden können. • Die Ausgleichsberechnung hat ein Defizit von 4.181 m² ergeben. Nach hiesiger Berechnung (auch unter Anerkennung des Tümpelkomplexes) ergibt sich ein Defizit von 4.938 m². Vor Satzungsbeschluss sind geeignete, ökologisch aufwertbare Flächen und Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. • <u>Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:</u> Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen soll durch das Büro ÖAW betreut werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind eine Berichtspflicht und eine Erfolgskontrolle gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich, da es sich um Maßnahmen handelt, die einer fachkundigen Betreuung bedürfen. Daher ist eine textliche Festsetzung (als Hinweis nicht ausreichend), die die Erfolgskontrolle und Berichtspflicht festschreibt, erforderlich. • Sofern private Flächen als Ausgleichsflächen festgesetzt werden sollten, sind diese vor Rechtskraft des Bebauungsplanes grundbuchrechtlich zu sichern. Die entsprechenden Pflegemaßnahmen sind ebenfalls festzusetzen. <p>Da die Untere Naturschutzbehörde dieser Planung bisher noch nicht zustimmen kann, wird eine erneute verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB für erforderlich gehalten.</p> <p>C) Immissionsschutz Nach der Begründung zum Bebauungsplan werden die freien Flächen zwischen den bebauten Grundstücken teilweise privat als Holzlagerfläche genutzt. Auf das mögliche Auftreten von größeren Lärmimmissionen beim Weiterbetrieb von Holzlagerflächen für die Nachbarn wurde bereits</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und hierbei auf den ländlichen Raum verwiesen, in dem sich in direkter Nachbarschaft</p>
--	---	---

	<p><i>hingewiesen. In Abhängigkeit vom Nutzungsumfang der Holzlagerflächen, insbesondere wenn Holz mit Motorsägen zugeschnitten wird, können bei einem Heranrücken der Bebauung zeitweise auch Lärmbelastigungen auftreten.</i></p> <p><u>Anmerkung Verwaltung/Planungsbüro:</u> Es gibt im ländlichen Raum überall Holzlagerflächen auch im Bereich von Wohnbebauungen, Motorsägen-Lärm ist da keine Seltenheit.</p> <p>D) Brandschutz <i>Öffnungen, die zur Rettung von Personen im Baugebiet dienen sollen, dürfen nicht höher als sieben Meter über dem Geländeniveau liegen. Die Löschwassermenge die im Baugebiet zur Verfügung stehen muss, maximal im Abstand von 200 Meter von den Objekten, beträgt 800 Liter/Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden. Dabei ist ein Restdruck von 1,5 bar einzuhalten.</i></p>	<p>bewirtschaftete Waldflächen befinden.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg</p> <p>26.09.2016</p>	<p><i>Auch für den jetzigen Entwurf des Bebauungsplanes gelten die in unserem Schreiben vom 01.08.2014 getroffenen Aussagen. Unter Ziffer 3 hatten wir darauf hingewiesen, wegen des stark geneigten Geländes für die Ableitung des bergseitig anfallenden Niederschlagswassers geeignete Vorkehrungen zu treffen.</i></p> <p><i>In der Anmerkung des Gemeinderates vom 03.05.2016 wird ausgeführt, dass die Ableitung des Niederschlagswassers durch die Maßnahme keine Veränderung erfahren wird.</i></p> <p><i>Hierzu möchten wir klarstellen, dass nicht nur eine mögliche Veränderung der Ableitung sondern auch der Schutz der Baumaßnahmen gegen wild abfließendes Niederschlagswasser zu berücksichtigen sind.</i></p> <p><i>Die geplanten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sehen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 944 bis 946 der Gemarkung Rüdenua die „Anlage von Tümpeln im Bereich der Wiesenbrache“ vor. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen diese Maßnahme keine Einwände. Damit eine ordnungsgemäße Unterhaltung des südlich vorbeifließenden „Rüdenauer Baches“ gewährleistet werden kann, sind die Tümpel in einem Abstand von etwa 5 m zum Gewässer herzustellen.</i></p>	<p>Das Oberflächenwasser wird aus den stark geneigten Waldgebieten durch Wege und deren Wegseitengräben abgeleitet.</p>
<p>Bayerischer Bauernverband</p> <p>25.10.2016</p>	<p><i>Beim Ausgleich des Wohngebietes ist darauf zu achten, dass durch den kompensierenden Eingriff nicht wiederholt landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wird, und somit nicht mehr für die produktive Nutzung zur Verfügung steht. Wir fordern den Ausgleich außerhalb landwirtschaftlicher Flächen oder über produktionsintegrierte Maßnahmen vorzunehmen.</i></p> <p><i>Produktionsintegrierte Anbausysteme, wie z.B. der Anbau alternativer Energiepflanzen, Agroforstsystemen, Blühstreifen, Lerchenfenster, usw. sind ein wertvoller Baustein für eine Diversifizierung der landwirtschaftlichen Flächennutzung und trägt damit auch zu mehr Vielfalt sowie Biotopvernetzung für</i></p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>wildlebende Arten in der Fläche bei. Die BBV Landsiedlung kann Sie bei allen Agrar- und Umweltplanungen unterstützen, um so Maßnahmen zum Wohle der Gesellschaft, der Landwirtschaft und des Naturschutzes zu finden.</p>	
--	--	--

Die Gemeinde Rüdenua billigte in seiner Sitzung vom 16.05.2017 den Bebauungsplan „Rosenberg-Kapellenweg II“ in der Fassung vom 09.05.2017 und beauftragte die Verwaltung, die öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen, sowie die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu beteiligen.

5.3 Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.06.2017 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB um schriftliche Äußerung bis 28.06.2017 gebeten. Von den insgesamt 3 angeschriebenen Ämtern, Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben

- 1 nicht geantwortet,
- 0 zustimmende Stellungnahmen abgegeben und
- 2 Hinweise, Anregungen, Bedenken oder Einwände vorgetragen

<p>Landratsamt Miltenberg</p> <p>26.06.2017</p>	<p>A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht Mit der o.g. Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:</p> <p><u>Festsetzungen aus naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung</u> Damit die Gemeinde die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die sie anstelle und auf Kosten der Eigentümer bzw. Vorhabenträger der Grundstücke durchführt, abrechnen kann, bedarf es einer Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB. Damit werden die Ausgleichsmaßnahmen dem Bebauungsplan „Rosenberg-Kapellenweg II“ zugeordnet. Wir bitten um Berichtigung der Rechtsgrundlage. Ferner bitten wir bei der Zuordnungsfestsetzung „Als Ausgleich werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches folgende Flächen der Gemarkung Rüdenua herangezogen“ das Wort „herangezogen“ durch das Wort zugeordnet zu ersetzen. Damit ist eine eindeutige Zuordnungsfestsetzung gewährleistet.</p> <p><u>Baugrenze</u> Im Planteil fehlt bei dem Grundstück Fl.Nr. 1213/40 (Grundstück Nr. 9) die Darstellung der hinteren Baugrenze. Wir bitten um Ergänzung im Planteil.</p> <p><u>Anmerkung Verwaltung/Planungsbüro:</u> Die Baugrenze ist vorhanden, sie wurde durch die Schraffur überdeckt.</p> <p><u>Leitungsrecht</u> Bei dem Planzeichen als Festsetzung zum Leitungsrecht ist noch die Rechtsgrundlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB aufzuführen. Wir bitten um Ergänzung.</p>	<p>Die Zuordnungsfestsetzung wurde im Bebauungsplan berichtigt.</p> <p>Die Baugrenze wurde wieder sichtbar gemacht.</p> <p>Die Rechtsgrundlage wurde ergänzt.</p>
---	--	---

	<p><u>Begründung</u> <i>Unter Ziffer 9.2 (Seite 8) der Begründung ist die zusätzliche Festsetzung für Pultdächer entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan „Pultdächer dürfen nur hangparallel angeordnet werden. Die EG-Fußbodenhöhe der talseitigen Gebäude darf höchstens 0,50 m über Straßenoberkante (Bordstein) liegen.“ aufzunehmen.</i></p> <p>B) Natur- und Landschaftsschutz <i>Mit der o.g. Bebauungsplanaufstellung besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch folgende Punkte berücksichtigt werden:</i></p> <p><i>Zu dem in der Begründung enthaltenen Umweltbericht (Ziffer 11) und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Ziffer 12) ist Folgendes anzumerken:</i></p> <p><u>1. CEF-Maßnahmen (Ziff. 11.4):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Prüfung der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie: Die Zustimmung der Grundstückseigentümer zur Anbringung der Vogelnist- und Fledermauskästen wird eingeholt und die Standorte werden dokumentiert. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</i> <p><u>2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ziff. 12):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Die Ausgleichsflächenberechnung als auch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs wurde vorab mit dem Büro ÖAW abgestimmt.</i> • <i>Falls eine Ansaat der Mager- und Trockenstandorte (Ausgleichsflächen) erforderlich werden sollte, ist ausschließlich autochthones Saatgut zu verwenden.</i> • <i>Die Umsetzung Ausgleichsmaßnahmen im Wald hat außerhalb der Brut- und Nistzeit vom 1.10.-28.02 zu erfolgen. Bei der Fortschreibung der Forsteinrichtung sind die Ausgleichsflächen entsprechend darzustellen.</i> • <i>Die privaten Ausgleichsflächen sind vor Rechtskraft des Bebauungsplanes grundbuchrechtlich zu sichern. Die entsprechenden Pflegemaßnahmen sind ebenfalls festzusetzen.</i> <p><i>Durch den Bebauungsplan werden nach § 30 Abs. 2 BNatSchG geschützte Biotope überplant. Da allerdings erst das tatsächliche Bauvorhaben die Beeinträchtigung darstellt, bräuchte das jeweilige Bauvorhaben eine entsprechende Ausnahmegenehmigung. Im Rahmen der Bauleitplanung kann jedoch nach § 30 Abs. 4 BNatSchG eine Ausnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zugelassen werden. Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann eine Ausnahme vom Verbot, gesetzlich geschützte Biotope zu beeinträchtigen erteilt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Dies wird im vorliegenden Fall durch die Anlage entsprechender Ausgleichsflächen durchgeführt, die Ausnahme kann daher zugelassen werden.</i></p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass die erteilte</p>	<p>Die zusätzliche Festsetzung für Pultdächer wurde in die Begründung unter Ziffer 9.2 aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	---

	<p>Ausnahme für die Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur für einen Zeitraum von sieben Jahren nach Inkrafttreten gilt. Sollte innerhalb dieser Frist nicht in die Biotopfläche eingegriffen worden sein, ist neu über eine Ausnahme oder Befreiung zu entscheiden.</p> <p>C) Immissionsschutz Auf die mögliche Lärmbelästigung durch die unter dem Schutzgut Mensch aufgeführten privaten Holzlagerflächen bei evtl. Holzbearbeitung mit Maschinen, wurde bereits hingewiesen. Weitere Hinweise sind nicht veranlasst.</p> <p>D) Brandschutz Eine Stellungnahme des Kreisbrandrates liegt dem Landratsamt Miltenberg nicht vor.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg</p> <p>22.06.2017</p>	<p>Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Wasserwirtschaftsamt zum o.g. Bebauungsplanentwurf zuletzt mit Schreiben vom 26.09.2016 Stellung genommen.</p> <p>Aufgrund der vorgenommenen Änderungen in der jetzigen Fassung des Bebauungsplanes vom 09.05.2017, ist eine Ergänzung unserer bisherigen Stellungnahmen nicht angezeigt.</p> <p>Inwieweit die laut Beschluss des Gemeinderates vom 24.04.2017 festgestellte Sicherheit gegen wild abfließendes Niederschlagswasser durch die Ableitung über Wegseitengräben gegeben ist, wär vom Planer noch zu bewerten.</p>	<p>Im Zuge der Erschließungsplanung ist die Ableitung des Niederschlagswassers, aus den Außengebieten zu überprüfen. Bei Erfordernis sind hierfür Einrichtungen zur Ableitung des Niederschlagswassers zu schaffen.</p>

6. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeinde Rüdenua hat mit Beschluss vom 04.10.2017 den Bebauungsplan „Rosenberg-Kapellenweg II“ mit Begründung in der Fassung vom 12.09.2017 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

7. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Rosenberg-Kapellenweg II“ wurde am 30.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

8. Planungsalternativen

Da in dem Planbereich des „Rosenberg-Kapellenweg II“ schon bebaute Grundstücke vorhanden sind, ist für eine weitere Bebauung des Bereiches eine ordnungsgemäße verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung notwendig. Es wurden keine Planungsalternativen untersucht.