



Sitzung des Marktgemeinderates am 23.05.2023

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

4. Bauleitplanung

4.1 13. Änderung des Flächennutzungsplans; Flur Nummer 716/13 Gemarkung Reichenberg; Behandlung der Stellungnahmen nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behördenbeteiligung vom 24.02.2023 bis 27.03.2023

Zu diesem TOP begrüßt Bgm. Hemmerich Herrn Dieter Roppel, Auktor Ingenieur GmbH, der den Sachverhalt näher erläutert.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 24.02.2023 bis einschließlich 27.03.2023 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.02.2023 bis einschließlich 27.03.2023 statt. Das Landesamt für Umwelt wurde noch nachträglich beteiligt.

Am Verfahren wurden somit 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen und Hinweise zur 13. Flächennutzungsplanänderung vorgebracht werden:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Ländliche Entwicklung
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Stadt Würzburg

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landesbund für Vogelschutz i. Bayern e.V.
- Entwässerungsbetrieb der Stadt Würzburg
- Bayerischer Bauernverband
- Team Orange

Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben:

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 26.05.2023

Fabienne Kohmann





Sitzung des Marktgemeinderates am 23.05.2023

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

4.1.1. Regierung von Unterfranken

„... mit diesem Vorentwurf sollen ca. 0,2 ha an Grünflächen mit einem Sondergebiet der Zweckbestimmung „Reitanlage“ überplant werden. Dieses geplante Sondergebiet grenzt direkt an ein bestehendes Sondergebiet gleicher Zweckbestimmung an. Die Flächen stehen nicht nur in räumlichem Zusammenhang, die Nutzungen bedingen sich. Die Begründung zum Vorentwurf zeigt auf, dass kein besserer Alternativstandort besteht. Aus raumordnerischer Sicht ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP 2) festgesetzt sind, dazu Nachfolgendes festzustellen. Die angeführten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten und zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet –wie auch die bereits angrenzenden überplanten Flächen –liegen im Trinkwasserschutzgebiet

Winterhäuser Quelle, Zone III b.

Gemäß den Grundsätzen in 7.2.1 und 7.2.2 LEP soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen; Tiefengrundwasser soll besonders geschont und nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind.

Analog sollen nach B XI 2, 2.1 und 2.2 RP 2 für die Trinkwasserversorgung bereits genutzte Grund- und Quellwasservorkommen gegenüber konkurrierenden Interessen vorrangig geschützt werden.

Nahes Vorbehaltsgebiet zur Gewinnung von Oberem Muschelkalk

In einer Distanz geringer als 200 m nordöstlich des Plangebiets ist ein Vorbehaltsgebiet zur Gewinnung von Rohstoffen, hier oberer Muschelkalk „CA34,0 östlich Reichenberg“, gemäß Ziel B IV 2.1.1.5 Regionalplan Würzburg festgesetzt. Aktuell findet hier kein Abbau nach unserem Kenntnisstand statt. Zudem befindet sich die Rohstoffgruppe des oberen Muschelkalks im Moment in der Fortschreibung, der Fachbeitrag des LfU hierzu liegt der höheren Landesplanungsbehörde dabei noch nicht vor.

So weisen wir vorsorglich auf Folgendes hin: In Vorbehaltsgebieten soll der Gewinnung von Bodenschätzen auch unter Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beigemessen werden (Ziel B IV 2.1.1 RP2). In diesem Zusammenhang können spätere Sprengungen in diesem Gebiet zur Gewinnung des Muschelkalks aktuell nicht ausgeschlossen werden. In den Regeln zu Sprengarbeiten der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung vom März 2012, aktualisierte Fassung November 2015 (DGUV Regel 113-016), ist als Sprengsicherungsbereich ein Umkreis von 300m um die Sprengstelle als Orientierungswert enthalten. Dieser Abstandswert gewährleistet i.d.R. die uneingeschränkte Funktionsfähigkeit der Rohstoffgewinnung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Abstandswertes von 300 m, so dass der Nutzungsvorbehalt der Rohstoffgewinnung beeinträchtigt werden könnte.

Im Ergebnis

Das geplante Sondergebiet entspricht dann den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, wenn im Hinblick auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet die Wasserwirtschaftsbehörden keine Einwände erklären.

Bezüglich der Lage des Plangebiets nahe dem Vorbehaltsgebiet für oberen Muschelkalk sollte der geologische Dienst des Landesamts für Umwelt beteiligt werden. Seine Stellungnahme diesen Belang betreffend ist maßgeblich. Sollte auch das LfU der Planung zustimmen, sehen wir eine Vereinbarkeit dieser mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung als gegeben an.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

..."

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und festgestellt, dass von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg (telefonische Stellungnahme vom 24.04.2023) keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung bestehen, sofern die allgemein geltenden Hinweise für Wasserschutzgebiete der Zone III B berücksichtigt werden. Die Beachtung dieser Hinweise gilt verbindlich.

Bezüglich der Vorbehaltsfläche „Kalkstein OM östlich Reichenberg“ für den Abbau des oberen Muschelkalks teilt der Fachbereich Rohstoffgeologie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt in seiner Stellungnahme vom 14.04.2023 die Verträglichkeit der Planung mit den vom LfU zu vertretenden Zielen mit, wenn ein Hinweis mit den zu erwartenden Beeinträchtigungen durch einen potenziellen zukünftigen Kalksteinabbau in den Planungsunterlagen aufgenommen wird.

Die entsprechenden Hinweise werden in die Planung aufgenommen. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung liegt demnach vor.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 26.05.2023



Fabienne Kohmann





Sitzung des Marktgemeinderates am 23.05.2023

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

4.1.2. Regionaler Planungsverband Würzburg

„... mit diesem Vorentwurf sollen ca. 0,2 ha an Grünflächen mit einem Sondergebiet der Zweckbestimmung „Reitanlage“ überplant werden. Dieses geplante Sondergebiet grenzt direkt an ein bestehendes Sondergebiet gleicher Zweckbestimmung an.

Dazu ist aus regionalplanerischer Sicht Folgendes festzustellen:

Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet – wie auch die bereits angrenzenden überplanten Flächen – liegen im Trinkwasserschutzgebiet Winterhäuser Quelle, Zone III b.

Gemäß den Grundsätzen in 7.2.1 und 7.2.2 LEP soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen; Tiefengrundwasser soll besonders geschont und nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind. Analog sollen nach B XI 2, 2.1 und 2.2 RP 2 für die Trinkwasserversorgung bereits genutzte Grund- und Quellwasservorkommen gegenüber konkurrierenden Interessen vorrangig geschützt werden.

Lage in der Nähe eines Vorbehaltsgebiet zur Gewinnung von Oberem Muschelkalk

In einer Distanz geringer als 200 m nordöstlich des Plangebiets ist ein Vorbehaltsgebiet zur Gewinnung von Rohstoffen, hier oberer Muschelkalk „CA34,0 östlich Reichenberg“, gemäß Ziel B IV 2.1.1.5 Regionalplan Würzburg festgesetzt.

Vorsorglich weisen wir auf Folgendes hin: In Vorbehaltsgebieten soll der Gewinnung von Bodenschätzen auch unter Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beigemessen werden (Ziel B IV 2.1.1 RP2). In diesem Zusammenhang können spätere Sprengungen in diesem Gebiet zur Gewinnung des Muschelkalks aktuell nicht ausgeschlossen werden. In den Regeln zu Sprengarbeiten der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung vom März 2012 ist als Sprengsicherungsbereich ein Umkreis von 300 m um die Sprengstelle als Orientierungswert enthalten. Dieser Abstandswert gewährleistet i.d.R. die uneingeschränkte Funktionsfähigkeit der Rohstoffgewinnung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Abstandswertes von 300 m, so dass der Nutzungsvorbehalt der Rohstoffgewinnung beeinträchtigt werden könnte.

Fazit

Im Ergebnis kann seitens des Regionalen Planungsverbands Würzburg eine Vereinbarkeit der Planung mit seinen im Regionalplan festgelegten Zielen und Grundsätzen festgestellt werden, wenn im Hinblick auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet die Wasserwirtschaftsbehörden keine Einwände erklären.

Bezüglich der Lage des Plangebiets nahe dem Vorbehaltsgebiet für oberen Muschelkalk sollte der geologische Dienst des Landesamts für Umwelt beteiligt werden. Seine Stellungnahme diesen Belang betreffend ist maßgeblich. Sollte auch das LfU der Planung zustimmen, sehen

wir eine Vereinbarkeit dieser mit unseren Zielen und Grundsätzen als gegeben an.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und festgestellt, dass von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg (telefonische Stellungnahme vom 24.04.2023) keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung bestehen, sofern die allgemein geltenden Hinweise für Wasserschutzgebiete der Zone III B berücksichtigt werden. Die Beachtung dieser Hinweise gilt verbindlich.

Bezüglich der Vorbehaltsfläche „Kalkstein OM östlich Reichenberg“ für den Abbau des oberen Muschelkalks teilt der Fachbereich Rohstoffgeologie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt in seiner Stellungnahme vom 14.04.2023 die Verträglichkeit der Planung mit den vom LfU zu vertretenden Zielen mit, wenn ein Hinweis mit den zu erwartenden Beeinträchtigungen durch einen potenziellen zukünftigen Kalksteinabbau in den Planungsunterlagen aufgenommen wird.

Die entsprechenden Hinweise werden in die Planung aufgenommen. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung liegt demnach vor.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 26.05.2023



Fabienne Kohmann





Sitzung des Marktgemeinderates am 23.05.2023

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

4.1.3. Landratsamt Würzburg

„ ... Allgemeine Anmerkungen/Verfahren

In den Verfahrensakten ist zweifelsfrei nachvollziehbar zu dokumentieren, zu welcher Planfassung jeweils der Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates gefasst wird, zu welcher Planfassung die Öffentlichkeit beteiligt wird, welche Planfassung an die Behörden und Träger öffentlicher Belange geschickt wird und abschließend zu welcher Planfassung die Abwägungen nach § 1 Abs. 7 BauGB sowie der Festsetzungsbeschluss erfolgt. Als Grundlage für eine fehlerfreie Abwägung muss hier Übereinstimmung vorliegen.

In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung für den Vorentwurf der 13. Änderung des FNP vom 20.01.2023 fehlt der Hinweis auf den Planstand, zu dem die Beteiligung erfolgt (in der Fassung vom ...). Es wird daher empfohlen, bei den anstehenden Beteiligungen nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung den jeweiligen Planstand anzugeben.

Zudem ist darauf zu achten, dass in der folgenden Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB der Hinweis gem. § 3 Abs. 3 BauGB bezüglich des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden erfolgt (siehe Muster für die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in den Planungshilfen für die Bauleitplanung 2018/2019 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Anhang A):

Nur bei Flächennutzungsplänen:

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Zu den öffentlich ausliegenden Unterlagen im Aufstellungsverfahren gehört auch das Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO“ (siehe Muster in den Planungshilfen für die Bauleitplanung 2018/2019 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Anhang A).

Vielen Dank für die Bereitstellung der Papieraufbereitungen durch das Planungsbüro Auktor im Rahmen der vorliegenden Beteiligung (4fach). Bei der kommenden Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist die Übersendung von einer Papieraufbereitung ausreichend.

1. Bauplanungsrecht/Städtebau

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (Erweiterung „Sondergebiet Reitanlage“) i. d. F. vom 20.01.2023 behandelt die Änderung von „Grünflächen in „SO – Zechbestimmung Reitanlage“.

Aus bauplanungsrechtlicher, technischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Markt Reichenberg i. d. F. vom 20.01.2023.

Die Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der positiven Stellungnahmen der beteiligten Fachstellen, welche momentan nicht vorliegen.

Hinweis an die Gemeinde:

Der Grund für die vorliegende Bauleitplanung ist die geplante Errichtung von Wohn-, Stall und Versorgungsgebäuden im Außenbereich der Gemarkung Reichenberg. Bei dem Vorhaben handelt es sich nach unserem Kenntnisstand nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB.

Die bauliche Entwicklung des Areals bekommt mit der weiteren angedachten Nutzung zunehmend Gewicht. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können „sonstige Vorhaben“ im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden. Ob zukünftig darüber hinaus noch weitere bauliche Entwicklungen bzw. Intensivierungen der Nutzung auf dem Areal bzw. in dessen Umgriff angedacht sind, kann von Seiten des Landratsamtes nicht beurteilt werden.

Festzustellen ist jedoch, dass eine weitere Entwicklung in diesem Bereich aus bauplanungsrechtlicher Sicht zunehmend kritisch zu werten ist. Dem Markt Reichenberg wird daher empfohlen für das Gebiet eine verbindliche Bauleitplanung durchzuführen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine rechtliche Planungssicherheit für den Vorhabensträger sicherzustellen. Dies könnte auch durch Aufstellung eines nicht qualifizierten (einfachen) Bebauungsplans erfolgen.

Ob eine Genehmigung des Vorhabens als „sonstiges Vorhaben“ auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB nach einer Änderung des Flächennutzungsplans möglich ist, kann derzeit auf Grundlage der vorliegenden Informationen nicht abschließend beurteilt werden. Dies wäre gegebenenfalls in einem Vorbescheidsverfahren zu klären.

Ein gleichlautender Hinweis wurde dem beauftragten Planungsbüro aufgrund dessen Anfrage bereits vor der Beteiligung an der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans nach § 4 Abs. 1 BauGB gegeben.

2. Immissionsschutz

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

Es liegen ein Vorentwurf zur Begründung und Umweltbericht der Auktor Ingenieur GmbH und ein Planentwurf vom 20.01.2023 vor.

1. Der Markt Reichenberg plant mit der 13. Änderung des FNP die Erweiterung der bestehenden Sondergebietsfläche „Reitanlage“ um das Flurstück mit der Fl.Nr. 716/13 (0,22 ha). Die Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Die Fläche wird laut Begründung seit längerem als Pferdekoppel und für unterschiedliche Zwischennutzungen der Reitanlage genutzt. Ziel der 13. Änderung ist es, den Neubau einer Pferdepension zu ermöglichen, die nachhaltig die Zukunftsfähigkeit des traditionsreichen Reichenberger Reiterverein sicherstellt. Die Eigentümer und Betreiber sind selbst Vereinsmitglieder, die hier ca. 15 Pferde beherbergen und betreuen wollen. Zudem ist angedacht Therapeutisches Reiten anzubieten.

2. Nördlich der Erweiterungsfläche befindet sich eine landwirtschaftliche Maschinenhalle (Fl.Nr. 716/14). Östlich sowie südlich grenzen Reitplätze an sowie weiter südlich der bestehende Pferdestall mit Paddock´s, Mistplatz und Pferdepflegerwohnung (Fl.Nr. 716/3). Hiernach folgt südlich die Tierklinik Reichenberg mit Wohnnutzung (Fl.Nr. 716/6) sowie eine Reithalle (Fl.Nr. 711/1). Südwestlich in ca. 250 m Entfernung befindet sich das Reichenberger Schloss mit Wohnnutzung. Die nächste Wohnbebauung innerhalb des Ortsgebietes

befindet sich in ca. 220 m östlich in einer gemischten Baufläche sowie ca. 290 m südwestlich in einer Wohnbaufläche.

3. Für den Immissionsschutz relevant sind Auswirkungen durch Geräusche und Gerüche.

In der Begründung wird bezüglich Geräuschimmissionen unter 9. Schallschutz folgendes aufgeführt:

„Mit der Ausweisung des Sondergebietes ist hier nicht mit einem Immissionsschutzkonflikt zu rechnen, da im näheren Umfeld nur gleichartige Nutzungen vorliegen.“

Im Umweltbericht wird für das Schutzgut Mensch folgendes ausgeführt:

„Aufgrund der bestehenden angrenzenden Sondergebietsfläche und Fläche mit gemischter Nutzung an den Änderungsbereich, wird die zu ermöglichende Errichtung von den weiteren Gebäuden für eine Pferdepension mit ihren zugehörigen Nutzungen keine Beeinträchtigung von Menschen verursachen oder spürbar steigende Verkehrsaufkommen bringen. Betriebsbedingte Geruchs- oder Lärmimmissionen können kurzfristig auftreten.“

Diese sind aufgrund der schon bestehenden Immissionen des Umfeldes und des entsprechenden Gebietscharakters als untergeordnet einzustufen. Insgesamt ist die Beeinträchtigung für Menschen als gering zu bewerten.

Auch für die bestehenden Nutzungen mit Reitanlage, Tierklinik und deren Mitarbeiter sind durch die Erweiterung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, wie auch nicht für die zukünftigen Betreiber der geplanten Baufläche, die aus der dörflichen Gemeinschaft stammen.“

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Ausweisung eines Sondergebietes „Reitanlage“ angrenzend an die bestehende Sondergebietsfläche mit derselben Zweckbestimmung. Die detaillierte immissionsschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

3. Naturschutz

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen des speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom 20.01.2023 sind die Naturschutzbelange beachtet.

4. Wasserrecht und Bodenschutz

Stellungnahme zum geplanten Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht:

Das Gebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers. Das geplante Vorhaben **liegt im amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet** der Winterhäuser Quellen Zone IIIB. Hier gilt es die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten und einzuhalten.

Es wird vorausgesetzt, dass die ordnungsgemäße Erschließung (Wasserversorgung, Schmutzwasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung) gesichert ist bzw. wird. Die Abwasserbeseitigung sollte, wenn möglich im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser darf nur breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden. Erforderliche Ausgleichsflächen sollten als Uferstreifen entlang von Gewässern ausgewiesen werden.

Bezüglich der grundsätzlichen, wasserwirtschaftlichen Belange wird dem Verfahrensführer (Gemeinde) empfohlen, auch den allgemeinen amtlichen Sachverständigen in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt, hier: Wasserwirtschaftsamt

Aschaffenburg (WWA) im Verfahren zu beteiligen zum allgemeinen Gewässer- und Bodenschutz, sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser im Wasserschutzgebiet.

Durch die o. g. Bauleitplanung werden keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse und Ausnahmen ersetzt. Sofern z. B. Veränderungen an Gewässern/ wasserführenden Gräben vorgesehen sind (z. B. Änderungen an den Uferböschungen usw.) oder Niederschlagswasser aus einem Baugebiet in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z. B. über ein Regenrückhaltebecken) oder versickert werden soll, ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzu prüfen. Bitte ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.

Für das im Geltungsbereich gelegene Flurstück besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

Hinweis:

Bezüglich der Lage der Änderungsfläche innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Winterhäuser Quelle“ wird auf Folgendes hingewiesen:

Die Ausweisung einer neuen Baufläche für sich ist in der betroffenen Zone IIIB nicht verboten (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 5.2 der WSG-VO).

Bei der Verwirklichung der geplanten Nutzung (Einzelgenehmigung oder Bebauungsplan) sind aber ggfs. weitere Verbote der WSG-VO zu berücksichtigen bzw. frühzeitig eine Ausnahme zu beantragen. Hingewiesen wird insbesondere auf das Verbot zur Errichtung von Stallungen (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 5.3 der WSG-VO), ggf. zur Errichtung von baulichen Anlagen (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 5.1 der WSG-VO) sowie zur Koppel- und Pferchtierhaltung (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 6.6 der WSG-VO). Teilweise definiert die WSG-VO Voraussetzungen, die die Tätigkeit von vorneherein zulassen, ohne dass eine Ausnahme zu beantragen ist. Andernfalls kann bei der Unteren Wasserrechtsbehörde eine Ausnahme von den Verboten der WSG-VO beantragt werden.

Die WSG-VO kann auf unserer Homepage eingesehen werden:
<https://www.landkreis-wuerzburg.de/Bürger-Politik-Verwaltung/Landratsamt-Fachbereiche/Umweltamt/Wasserrecht/Wasserschutzgebiete/>

5. Gesundheitsamt

Bei dem o.g. Vorhaben besteht aus Sicht des Gesundheitsamtes Einverständnis.

Da es sich jedoch bei dem Vorhaben um einen umfangreichen Pferdebetrieb mit Bau eines Stalles mit Pferdeboxen, Futter- und Strohlager sowie eines dazugehörigen Wohnhauses handeln soll, ist hier bei dem nachfolgenden Bebauungsplan unbedingt das DVGW Arbeitsblatt W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Wasserversorgung (Planung und den Bau ausgewiesener Bebauungsgebiete für Bauvorhaben im Außenbereich) zu beachten bzw. anzuwenden.

6. Kreisentwicklung

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans möchte der Markt Reichenberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Reitanlage schaffen, insbesondere soll der Bau einer Pferdepension ermöglicht werden.

Durch die Änderung sollen die bisherigen südlich und östlich des Gebiets liegenden Sondergebietsflächen um 22.000 m² erweitert werden. Das Plangebiet ist umgeben von Grünflächen und einer Wegfläche.

Durch die Erweiterung der Sondergebietsfläche soll die Zukunftsfähigkeit des traditionsreichen

Reichenberger Reitervereins sicherstellt werden. Ebenso wird die Gesundheit durch das geplante Angebot von therapeutischen Reitstunden gefördert. Dies wird aus Sicht der Kreisentwicklung begrüßt.

7. Denkmalschutz

Soweit in dem Bauleitplanverfahren eine Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz vorliegt, wird auf diese verwiesen. ..."

Bgm. Hemmerich lässt das Gremium darüber abstimmen, ob Variante 2 in den Beschluss aufgenommen werden solle. Dies wird einstimmig angenommen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, entsprechend den allgemeinen Hinweisen des Landratsamtes in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB explizit das Datum des Planstandes der Auslegungsunterlagen, wie auch den Passus des Hinweises bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden mit aufzunehmen.

Aus bauplanungsrechtlicher, technischer Sicht bestehen keine Einwände Seitens des Landratsamtes gegenüber dem Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das geplante Vorhaben soll nach Einschätzung der Gemeinde als „sonstiges Vorhaben“ im Außenbereich als Einzelfall nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

Ob zukünftig darüber hinaus noch weitere bauliche Entwicklungen bzw. Intensivierungen der Nutzung auf dem Areal bzw. in dessen Umgriff angedacht sind, kann von Seiten des Landratsamtes nicht beurteilt werden. Daher stellt das Landratsamt fest, dass eine weitere Entwicklung in diesem Bereich aus bauplanungsrechtlicher Sicht zunehmend kritisch zu werten sei. Dem Markt Reichenberg wird daher empfohlen für das Gebiet eine verbindliche Bauleitplanung durchzuführen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine rechtliche Planungssicherheit für den Vorhabensträger sicherzustellen.

Ob eine Genehmigung des Vorhabens als „sonstiges Vorhaben“ auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB nach einer Änderung des Flächennutzungsplans möglich ist, kann derzeit auf Grundlage der vorliegenden Informationen nicht abschließend beurteilt werden. Dies wäre gegebenenfalls in einem Vorbescheidsverfahren zu klären.

Der Marktgemeinderat hält dazu fest, dass aufgrund dieser Anregungen eine konkrete Bauvoranfrage für die Anlage der Pferdepension an den Markt Reichenberg gestellt wurde, um die Genehmigungsfähigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB als Einzelfall hinreichend konkret klären zu können.

Es wird zudem festgestellt, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Einwände gegen die Ausweisung eines Sondergebietes „Reitanlage“ angrenzend an die bestehende Sondergebietsfläche mit derselben Zweckbestimmung bestehen. Die detaillierte immissionsschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Der Fachbereich Naturschutz teilt mit, dass bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen des speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom 20.01.2023 die Naturschutzbelange berücksichtigt sind.

Es wird zur Kenntnis genommen was der Fachbereich Wasserrecht und Bodenschutz mitteilt und als Voraussetzung formuliert. Das Gebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht im amtlich festgesetzten

Überschwemmungsgebiet eines Gewässers. Das geplante Vorhaben liegt im amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet der Winterhäuser Quellen Zone III B. Hier gilt es die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten und einzuhalten.

Die ordnungsgemäße Erschließung (Wasserversorgung, Schmutzwasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung) wird gesichert. Die Abwasserbeseitigung soll im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser darf nur breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde in das Bauleitplanverfahren eingebunden. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass durch die o. g. Bauleitplanung keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse und Ausnahmen ersetzt werden. Für das im Geltungsbereich gelegene Flurstück besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

Die Hinweise zur Verwirklichung der geplanten Nutzung werden zur Kenntnis genommen.

Es wird beschlossen, dass die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung aufgrund der Lage im amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet der Winterhäuser Quellen Zone III (wenn auch nur am Rand) einzuhalten sind.

Das Gesundheitsamt und die Kreisentwicklung teilen ihr Einverständnis mit, wobei das Gesundheitsamt die Beachtung des DVGW Arbeitsblatts W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Wasserversorgung (Planung und den Bau ausgewiesener Bebauungsgebiete für Bauvorhaben im Außenbereich) fordert. Der Denkmalschutz trägt unter Verweis auf das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege keine Erkenntnisse vor.

Mehrheitlich beschlossen Ja 12 Nein 2 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 26.05.2023



Fabienne Kohmann





Sitzung des Marktgemeinderates am 23.05.2023

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

4.1.4. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

„ ...Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg teilt mit, dass grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung bestehen, sofern die Standardhinweise für das Wasserschutzgebiet Zone III B beachtet werden. D.h. das geplante Vorhaben liegt im amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet der Winterhäuser Quellen Zone IIIB. Hier gilt es die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten und einzuhalten.

Es wird vorausgesetzt, dass die ordnungsgemäße Erschließung (Wasserversorgung, Schmutzwasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung) gesichert ist bzw. wird. ...“

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten und einzuhalten sind sowie eine ordnungsgemäße Erschließung erfolgen muss.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 26.05.2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'FK', written over a horizontal line.

Fabienne Kohmann





Sitzung des Marktgemeinderates am 23.05.2023

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

4.1.5. Regierung von Oberfranken

„... nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - wahrzunehmenden Aufgaben berührt. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die im Regionalplan der Region Würzburg (2) ausgewiesene Vorbehaltsfläche für Kalkstein CA34,o "Kalkstein OM Östlich Reichenberg" in der Nähe liegt. Bei betrieblichen Tätigkeiten in der Vorbehaltsfläche sowie widrigen Witterungsverhältnissen können bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm, Erschütterungen etc.) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auf die Duldung dieser Einwirkungen sollte hingewiesen werden.“

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und festgestellt, dass von Seiten der Regierung von Oberfranken (Bergamt Nordbayern) keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Bezüglich der Vorbehaltsfläche „Kalkstein OM östlich Reichenberg“ für den Abbau des oberen Muschelkalks wird beschlossen, dass ein Hinweis auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch einen potenziellen zukünftigen Kalksteinabbau in den Planungsunterlagen aufgenommen wird.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 26.05.2023

Fabienne Kohmann





Sitzung des Marktgemeinderates am 23.05.2023

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

4.1.6. Bund Naturschutz

„... Mit Sorge betrachten wir die Fortsetzung der Flächenversiegelung im Markt Reichenberg durch die geplante Erweiterung des bestehenden Sondergebietes Reichenberg mit dem Zweck der Errichtung einer Pferdepension und eines Wohnhauses. Auch wenn die einzelnen Flächen der letzten Zeit nicht von sehr großem Umfang sind, so summieren sich diese über die Zeit zu relevanten Größen. Doch die uns zur Verfügung stehende Fläche ist begrenzt, und unser Boden ist neben Luft, Sonnenlicht und Wasser die lebensspendende Grundlage unserer Existenz. Ohne Boden gibt es kein Leben. Neben den Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Nahrungslieferant ist der Boden zudem nach den Ozeanen der größte CO₂-Speicher der Erde und spielt somit eine fundamentale Rolle bei der Bewältigung des Klimawandels. Durch die Verbauung von Boden schränken wir die Spielräume unserer und künftiger Generationen immer weiter ein und erschweren Lösungen gegen die Klimakrise und das Artensterben. Je länger wir einfach weiter wie bisher ohne Rücksicht auf diese Herausforderungen freie Fläche verbauen, desto gravierender werden die Folgen und desto höher fallen die Kosten in der Zukunft aus.

Es ist aus unserer Sicht deswegen sehr kritisch zu hinterfragen, ob die Erweiterung der Reitanlage wirklich erforderlich ist und wofür und für wen. Es wird in den Planunterlagen keinerlei Begründung gegeben, weswegen der seit vielen Jahren bestehende Reitverein ohne diese Erweiterung nicht weitergeführt werden könne. Man muss sich auch bewusstmachen, dass die angestrebte Funktionserweiterung der Reitanlage nur einem sehr kleinen Personenkreis zugutekommt und primär der zukünftigen Betreiberfamilie nutzt. Diese Erweiterung der Reitanlage ist aufgrund der Besitzverhältnisse in privater Hand der zukünftigen Betreiberfamilie auch nicht wie in den Planunterlagen angegeben nachhaltig gesichert, da alleine die Betreiberfamilie über Art und Umfang der Nutzung bestimmen und diese auch jederzeit einstellen oder ändern kann oder muss, z.B., wenn sich deren private Umstände ändern oder sich das Marktumfeld für diese Art der Dienstleistung verschlechtert.

Wir halten es für dringend geboten, dass der Markt Reichenberg nach Wegen sucht, die Flächenversiegelung für dieses Vorhaben zu reduzieren. So wäre aus unserer Sicht z.B. zu prüfen, ob statt eines Neubaus die bereits vorhandene und an das Grundstück angrenzende Scheune zu diesem Zweck umgebaut und genutzt werden könnte. Auch für die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses neben der Pferdepension sehen wir keine Notwendigkeit, da eine ständige Anwesenheit des Betriebsleiters bei Pferdepensionen üblicherweise nur bei regelmäßigen und häufigen Geburten von Fohlen als erforderlich angesehen wird.

Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Umweltbericht

Im Artenschutzbeitrag ist der in nur geringer Entfernung zum Planungsort liegende Eiskeller des Schlosses Reichenberg, der bedeutsame Fledermausvorkommen beherbergt, nicht aufgeführt. Bei der letzten Begehung Anfang März 2023 durch die Fledermausgruppe des Naturwissenschaftlichen Vereins aus Würzburg wurden im Eiskeller folgende Spezies identifiziert: Mopsfledermaus, Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großes Mausohr, Zwergfledermaus. Es ist anzunehmen, dass diese Fledermäuse das Plangebiet als Jagdgebiet

nutzen. Auch die Nutzung der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gebäude als Ruhestätten ist naheliegend. Keinesfalls kann, wie im Artenschutzbeitrag angegeben, das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Der Artenschutzbeitrag und Umweltbericht sind entsprechend anzupassen. Da die Anfälligkeit für Beeinträchtigungen durch künstliches Licht bei Fledermäusen sehr hoch ist, ist dieser Aspekt besonders zu beachten und zum Schutz der Fledermäuse auf jegliche dauerhafte und nicht zwingend erforderliche Beleuchtung zu verzichten.“

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und festgestellt, dass mit Grund und Boden so sparsam wie möglich umgegangen wird. Bei dem Vorhaben werden bereits vorhandene Erschließungsflächen (Zuwegung, Kanal etc.) genutzt, wodurch größtenteils keine zusätzliche Erschließung erforderlich wird. Die Fläche der Flächennutzungsplanänderung sowie des Vorhabens selbst beschränkt sich auf 2.200 m², was für eine Pferdepenion mit Betriebsleiterwohnhaus sehr sparsam bemessen ist.

Der Marktgemeinderat sieht in der 13. Flächennutzungsplanänderung einen behutsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt und die Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Nahrungslieferant geringstmöglich beeinträchtigt. Die Ermöglichung der geplanten Nutzungen wird als maßvolle Entwicklung im Sinne eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden konzipiert, sodass dem Klimawandel kein nennenswerter Vorschub geleistet wird.

Der vorgeschlagene Umbau der benachbarten Scheune zum Wohnhaus oder Stallung ist nicht umsetzbar, da sich die Scheune in Privateigentum befindet. Die permanente Anwesenheit der Betreiber dient dem Tierwohl, da nur dadurch in Notsituationen eine rasche Hilfeleistung gewährleistet werden kann. Zudem haben die Sportpferde neben dem finanziellen Wert für die Eigentümer einen besonderen emotionalen Wert, woraus sich die nachgefragte und gewünschte Betreuung der Tiere rund um die Uhr in der geplanten Pferdepenion ergibt.

Wenn jeder der Pferdebesitzer / -halter die Pferde selbst im Stall unterbringen und die Ver- und Entsorgung sowie die Möglichkeit einer artgerechten Pflege der Tiere gewährleisten müsste, wäre der Flächenbedarf und das Ausmaß der Versiegelung um ein Vielfaches größer. Auch der tägliche Hin- und Rückweg zur Reithalle sowie zu den Koppeln würde durch die notwendigen Fahrten nicht im Sinne des Natur- und Umweltschutzes sein. Durch die geplante Nutzung einer Pferdepenion am Rande des seit Jahren existierenden Sondergebietes Reitanlage werden die Pferde an Ort und Stelle ihrer Nutzung untergebracht, gepflegt und bewegt. Dies dient insbesondere dem Tierwohl.

Bezüglich des Artenschutzes wird der Hinweis auf den Eiskeller zur Kenntnis genommen. Dieser befindet sich in dem angrenzenden Waldgebiet in zu prüfender Entfernung zum Planvorhaben. Alle dort identifizierten Fledermausarten benötigen entweder Biotopbäume (Baumhöhlen, Rindenspalten), typische Gebäudequartiere oder artspezifische Fledermauskästen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte.

In der Umgebung des Plangebietes sind zahlreiche potentielle Quartiere für diese Fledermausarten vorhanden, weshalb davon auszugehen ist, dass dort Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Anspruch genommen werden. Innerhalb des Planungsgebietes selbst sind keine solchen Strukturen / Habitate / Quartiere vorhanden, weshalb die Aussage im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als richtig betrachtet wird. Jagdhabitate sind nicht Bestandteil eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Um das Vorkommen von Fledermausarten in der Umgebung nicht außer Acht zu lassen, soll eine zusätzliche Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf künstliche Beleuchtung in die Unterlagen aufgenommen werden. Im Umweltbericht soll der Eiskeller erwähnt und der Umgang damit aufgenommen werden. Abschließend wird festgehalten, dass seitens der zuständigen Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde) die Naturschutzbelange

bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen des speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom 20.01.2023 als berücksichtigt erachtet werden.

Mehrheitlich beschlossen Ja 12 Nein 2 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 26.05.2023



Fabienne Kohmann





Sitzung des Marktgemeinderates am 23.05.2023

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

4.1.7. Bayerisches Landesamt für Umwelt

„...Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

*Von den o.g. Belangen wird die **Rohstoffgeologie** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:*

Das geplante Vorhaben liegt 150 bis 200 m westlich des Vorbehaltsgebiets für Bodenschätze CA 34, o, „Kalkstein OM östlich Reichenberg“ der Planungsregion Würzburg (2). Dieses Vorbehaltsgebiet dient der mittel- bis langfristigen Rohstoffsicherung des so genannten Quaderkalks, einem Naturwerkstein von überregionaler Bedeutung.

Wir weisen darauf hin, dass in Vorbehaltsgebieten die Gewinnung von Bodenschätzen bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht hat (s. BAYERN. RECHT: 3.1.3 Regionalpläne). Die aktuelle Planung darf einem späteren Rohstoffabbau nicht entgegenstehen. Daher sind Staub- und Lärmemissionen, die von einem Rohstoffabbau ausgehen können hinzunehmen. Ein entsprechender textlicher Passus, verbunden mit dem Hinweis auf das bestehende Vorbehaltsgebiet CA 34, o ist unserer Meinung nach in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen.

Vor der Ausweisung ggf. notwendiger externer Ausgleichsflächen (im weiteren Verfahren) ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potenzielle Konflikte mit Belangen der Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden.

Bei Rückfragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Frau Anja Gebhardt, Tel. 09281/1800-4757 oder Herrn Dr. Georg Büttner, Tel. 09281/1800-4751, beide Referat 105.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Würzburg (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Das Sachgebiet 24 „Raumordnung, Landes- und Regionalplanung“ der Regierung von Unterfranken erhält einen Abdruck des Schreibens.“

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Vorbehaltsfläche

„Kalkstein OM östlich Reichenberg“ für den Abbau des oberen Muschelkalks teilt der Fachbereich Rohstoffgeologie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt die Verträglichkeit der Planung mit den vom LfU zu vertretenden Zielen mit, wenn ein Hinweis mit den zu erwartenden Beeinträchtigungen durch einen potenziellen zukünftigen Kalksteinabbau in den Planungsunterlagen aufgenommen wird. Ein solcher Hinweis ist in die Unterlagen aufzunehmen. Zudem wird festgestellt, dass gemäß der Darstellung des Bayernatlas-Plus der Bereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mindestens 250 m westlich der Vorbehaltsfläche liegt.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 26.05.2023



Fabienne Kohmann





Sitzung des Marktgemeinderates am 23.05.2023

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

4.1.8. Deutsche Telekom Technik GmbH

„... Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien unseres Unternehmens (siehe beigefügten Bestandsplan).

Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

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

Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollten die erforderlichen Maßnahmen so auf unsere Anlagen abgestimmt werden, dass unsere Aufwendungen bei der Ausführung der Planung möglichst geringgehalten werden.

Einen Hinweis hierzu sollte in dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan eine detaillierte Stellungnahme abgeben.“

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beschlossen, dass auf die am Rande des Geltungsbereiches teilweise befindlichen Telekommunikationslinien Rücksicht zu nehmen ist. Dies ist mit in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen. Weitergehende diesbezügliche Abstimmungen können erst im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen erfolgen.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 26.05.2023



Fabienne Kohmann





Sitzung des Marktgemeinderates am 23.05.2023

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

4.1.9. Mainfranken Netze GmbH & Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH

„... die Stellungnahme bezieht sich auf die Versorgungsleitungen der Mainfranken Netze GmbH (MFN), Stadtwerke Würzburg AG (STW) sowie der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH (TWV).

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen den genannten Flächennutzungsplan.

Es muss jedoch gewährleistet sein, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen nicht beeinträchtigt und falls erforderlich gesichert werden.

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

*Die **Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH** nimmt hinsichtlich ihrer Belange separat Stellung.*

Bei einer Bepflanzung muss darauf geachtet werden, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren bestehenden Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.

Für spartenübergreifende Netzauskunft setzen Sie sich bitte rechtzeitig im Zuge der Planung und vor Baubeginn im Rahmen Ihrer Erkundungspflicht mit unserem zentralen Kontakt planauskunft@mainfrankennetze.de in Verbindung.

Ein bereits vorhandener Zugang zu unserem 24/7 Portal Netzauskunft kann hierfür ebenfalls genutzt werden.“

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beschlossen, dass bestehende Versorgungseinrichtungen nicht beeinträchtigt und gesichert werden, sofern vorhanden oder dies erforderlich ist.

Ebenso sind die genannten Vorschriften für Pflanzungen von Bäumen im Bereich von Versorgungsleitungen zu beachten.

Dies ist mit in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen. Weitergehende diesbezügliche Abstimmungen können erst im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen erfolgen.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 26.05.2023



Fabienne Kohmann





Sitzung des Marktgemeinderates am 23.05.2023

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

4.1.10 Deutsche Bahn AG Immobilien

„... mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten Sie anbei das DB Hinweisblatt zur Berücksichtigung im Verfahren. ...“

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Änderungsbereich liegt ca. 500 m von der Bahnanlage entfernt. Das „Hinweisblatt zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG bei Bau- und Planungsvorhaben im Bereich von einer Entfernung ab 200 Meter zu aktiven Bahnbetriebsanlagen“ hat aus Sicht des Marktes Reichenberg keine Relevanz für die Flächennutzungsplanänderung.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 26.05.2023

Fabienne Kohmann





Sitzung des Marktgemeinderates am 23.05.2023

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

4.1.11 Stellungnahme 1

„Zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Reichenberg möchte ich die folgenden Bedenken und Anregungen vortragen.“

Naturschutz

Der knapp 100 m entfernte Haag-Wald ist ein Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald, ein Lebensraumtyp der FFH-Richtlinie, der zahlreiche Tier- und Pflanzenarten der FFH-Richtlinie mit seltenem Vorkommen beherbergt.

Dieser Wald wird bereits jetzt erheblich durch das bestehende Sondergebiet „Reitanlage“ und sonstigen Naherholungsverkehr bis in die späten Abendstunden in Anspruch genommen, sodass diese Flächen ihrer Schutzfunktion nicht vollumfänglich nachkommen können. Da die Waldfläche klein ist, konzentriert sich eine hohe Zahl an Besuchern auf einer relativ geringen Fläche. Durch eine Erweiterung des Sondergebiets Reitanlage wird der Druck auf den Wald und seine darin lebenden Gesellschaften in nicht unerheblichem Maße gesteigert werden.

Entwässerung

Bedenken bestehen hinsichtlich der Entwässerung des Grundstücks. Der bestehende Schmutzwasserkanal kommt bereits jetzt an seine Grenzen.

Bezüglich des Regenwassers sind Gemeinde und Landratsamt zunächst gefordert, für eine Behebung des Umweltfrevels im Bereich der Reithalle zu sorgen. Der Reithallenboden besteht aus einem Sand-Polyestervlies-Gemisch, welches durch Pferd und Reiter aus der Halle ausgebracht wird. Seit Jahren hat der Reitclub Reichenberg die Auflagen das mit Mikroplastik verschmutzte Wasser zu filtern und, ebenso wie das Dachwasser, ordnungsgemäß ans Kanalsystem anzuschließen.

Im Moment verhält es sich so, dass das mit Plastikpartikeln verschmutzte Wasser um die Reithalle ungefiltert über den offenen Graben entwässert.

Auch der südlich an das Plangebiet angrenzende errichtete Reitplatz entwässert nach wie vor unkontrolliert auf den angrenzenden Flurweg.

Diese Missstände müssen dringend behoben werden und sind bei der Prüfung der Abwassersituation vorrangig zu berücksichtigen.

Erst nach Berechnung der zu erwartenden Wassermengen aus den geforderten Kanalanschlüssen kann geprüft werden, ob „eine Erschließung über bereits bestehende Strukturen“ noch erfolgen kann oder ob die bekanntlich knappen Kapazitäten mit dem behördlich geforderten Kanalanschluss der Reithalle und den noch nicht ordnungsgemäß entwässerten Reitplatz bereits ausgeschöpft sind.

Denkmalschutz

Beim Schutz des Schlosses als landschaftsprägendes Baudenkmal geht es nicht nur um Blickachsen. Das Schloss wird als auf einem Bergsporn liegendes Schloss mit überregionaler Bedeutung beschrieben. Es gilt den Umgriff des Schlosses freizuhalten, um den Charakter des

Baudenkmals zu erhalten.

Landwirtschaft

Der Flächenentzug für die Landwirtschaft beschränkt sich nicht auf die Fläche des Plangebiets. Für die Futterproduktion und den Weidegang der Pferde wird ca. 1 Hektar pro Pferd Flächenbedarf angesetzt. Diese Flächen stehen der Landwirtschaft und somit der regionalen Nahrungsmittelproduktion nicht mehr zur Verfügung. Sie sind Wirtschaftsgrundlage der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe.

Sondermüll auf Nachbargrundstück

Des Weiteren möchte ich darauf hinweisen, dass der Damm auf dem südlich angrenzenden Grundstück aus Sondermüll besteht und zum Zeitpunkt der Ablagerung stark belastet war. Sollte dieser Damm angeschnitten werden, ist dies vorher dringend zu untersuchen und sicherzustellen, dass sich die PU-Teilchen nicht in der Umwelt verteilen. Wasserschutzgebiet „Winterhäuser Quellen“ Zone III b

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Wasserschutzgebietes „Winterhäuser Quellen“ Zone III b. Ich bitte darum, bei sämtlichen Bauvorhaben auch im Hinblick auf sonstige private Nutzungen dringendst die Einhaltung der Verordnung und den Schutz unseres Trinkwassers aufzuerlegen.

Bedarf und Genehmigung eines Wohnhauses

Der in der Begründung zum Entwurf genannte Bedarf stimmt so nicht. Es standen bzw. stehen in jüngster Zeit im Marktgebiet Höfe mit Pferdehaltung bzw. Möglichkeit zur Pferdehaltung zum Verkauf. Einer Nutzung der Reitanlage des Reitclubs steht dies nicht im Wege, es kommen schon immer Mitglieder von außerhalb auf die Reitanlage.

Die Notwendigkeit eines Wohnhauses an einem Pferdepensionsstall ist nicht gegeben. Es gibt genug Pferdeställe und Reitanlagen, auf denen niemand wohnt. Zudem besteht die Möglichkeit einer digitalen Überwachung, z. B. durch Kameras oder Geburtsmelder.

Würden Wohnhäuser an dieser Stelle genehmigt werden, gingen die für Sportzwecke gedachten Flächen für diesen Zweck verloren.

Mit der Genehmigung eines Wohnhauses würde man die Möglichkeit schaffen auf billigem Land in schöner landschaftlicher Lage außerhalb des Bebauungsplanes in Verbindung mit einem kleinen Pferdestall Wohnhäuser zu bauen. Reiter, die - wie auch in diesem Fall mehrere Pferde besitzen, sind keine Seltenheit und der Wunsch ein Haus mit angrenzendem Stall und Umland zu besitzen, existiert bei vielen. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes könnten weitere Anfragen wohl kaum negativ beschieden werden.

Ich hoffe, dass an dieser Stelle kein Präzedenzfall geschaffen wird und einer Zersiedelung der Landschaft ein Riegel vorgeschoben wird.

Ich bitte meine getätigten Aussagen den zuständigen Fachbehörden zur Prüfung vorzulegen und bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen und sachlich diskutieren zu lassen."

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zu den Hinweisen wird wie folgt beschlossen:

Naturschutz: Das nächstgelegene Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet „Irtenberger und Guttenberger Wald“ liegt über 700 m in nordwestliche Richtung und wird durch den vom Ort Reichenberg besiedelten Talraum abgetrennt. Eine erweiterte Inanspruchnahme des benachbarten Waldbereiches Haag kann durch die Flächennutzungsplanänderung nicht gesehen werden, da die geplanten Nutzungen vorrangig der Unterbringung von Pferden dienen wird. Sonstige Naherholungsnutzungen mit Pferden (wie z.B. Pony- / Westernaktivitäten oder Alpakawanderungen) sind nicht vorgesehen.

Entwässerung:

Laut Aussage des den Markt Reichenberg bezüglich der Entwässerung betreuenden Ingenieurbüros und der Verwaltung besteht eine ausreichende Kapazität, um die geplante Erweiterungsfläche ordnungsgemäß an den Schmutzwasser-, wie auch den Oberflächenwasserkanal anbinden zu können. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine ordnungsgemäße Anbindung und Erschließung der geplanten Nutzung und deren entsprechenden Anlagen zu erbringen.

Der vom Einwender angemahnte Umweltfrevel (nach dessen Einschätzung) im Bereich der Reithalle, für dessen Behebung die Gemeinde und Landratsamt zunächst gefordert seien, kann nicht in der Flächennutzungsplanänderung geklärt werden und muss in einer eigenen Betrachtung bzw. Untersuchung erfolgen.

Die Entwässerung der bestehenden Reithalle und des Platzes (alles im bestehenden Gebiet und genehmigt) steht nicht in direktem Zusammenhang der geplanten Erweiterung. Sofern tatsächlich Mängel bezüglich der Entwässerung dieses Bestandes vorliegen sollten, sind diese vom Eigentümer bzw. Pächter nachzubessern. Die geplante Nutzung ist nach aktuellen Vorschriften und Gegebenheiten unabhängig zu beurteilen.

Gemäß Begründung zur 13. Flächennutzungsplanänderung ist unter Punkt 5.4 Oberflächenwasser folgendes festgelegt: Das saubere Dach- und Oberflächenwasser ist i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Zisternen einzuleiten, die auf dem Grundstück zu errichten sind (Fassungsvermögen ca. 4 m³ pro 100 m² versiegelter Fläche). Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.

Denkmal: Eine Beeinträchtigung des Schloss-Umgriffes kann nicht gesehen werden, da schon jetzt bauliche Anlagen der Gesamtanlage vorgelagert sind, die viel näher am Schloss-Umgriff liegen. Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, wie auch dem Fachbereich des Landratsamtes wurden keine Anregungen vorgetragen.

Landwirtschaft: Nachdem die zuständige Fachbehörde, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mitgeteilt haben, dass keine Einwände bestehen sowie der Bayerische Bauernverband keine Stellungnahme abgegeben hat, ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Verschlechterungen gegenüber der bestehenden Situation entstehen wird.

Sondermüll: Es wird auf die Stellungnahme des Fachbereiches Wasserrecht und Bodenschutz des Landratsamtes verwiesen. Informationen bezüglich Sondermüll liegen dem Markt Reichenberg nicht vor.

Für das im Geltungsbereich gelegene Flurstück besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

Der vorgetragene Hinweis auf mutmaßlichen „Sondermüll“ auf den benachbarten Grundstücken ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen, zu dokumentieren und falls zutreffend, unter Einbeziehung der Fachbehörde für Wasserrecht und Bodenschutz zu berücksichtigen, sofern diese Grundstücke überhaupt durch die Erschließungsplanung betroffen sind.

Wasserschutz:

Das geplante Vorhaben liegt im amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet der Winterhäuser Quellen Zone III B. Hier gilt es die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten und einzuhalten. Es wird vorausgesetzt, dass die ordnungsgemäße Erschließung (Wasserversorgung, Schmutzwasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung) gesichert ist bzw. wird. Die Abwasserbeseitigung sollte, wenn möglich im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser darf nur breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden sofern eine ausreichende Reinigungseigenschaft der Bodenzone vorliegt.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde in das Bauleitplanverfahren eingebunden. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass durch die o. g. Bauleitplanung keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse und Ausnahmen ersetzt werden.

Bedarf und Genehmigung eines Wohnhauses: Bei den im Markt Reichenberg zum Verkauf stehenden Höfen handelt es sich weitestgehend um Höfe, die mitten im Ortskern liegen

(was die Tierhaltung im Allgemeinen sehr erschwert) und die nicht die Anforderungen (Größe, Lage, Beschaffenheit) für einen Pensionsstall in der geplanten Größenordnung aufweisen. Die Errichtung eines Betriebsgeländes / Wohnhauses innerhalb der geplanten Anlage ist dem Schwerpunkt des zu gründenden Gewerbebetriebes geschuldet, der sich die Beschaffenheit des vorhandenen Sondergebietes „Reitanlage“ zu nutzen macht (3 Reitplätze, Koppelmöglichkeit und eine Reithalle im direkten Umfeld). Die Entstehung eines Betriebsgeländes / Wohnhauses in exklusiver Lage, mit kleinem Stall nur für eigene Pferde, ist nicht zu erkennen. Auch ist nicht die Schaffung eines Präzedenzfalles bezüglich der Wohnnutzung nachvollziehbar, da schon im bestehenden Sondergebiet „Reitanlage“ die Wohnnutzung im Rahmen der Betriebswohnungen zur Stallung und Tierklinik zulässig sind. Der geplante Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes soll eindeutig einer gewerblichen, professionellen Betreuung von Pferden der Vereinsmitglieder dienen. Die Notwendigkeit der Wohnnutzung vor Ort ist nachvollziehbar, da es sich nicht um eine massive Nutztierhaltung handelt, sondern um die Betreuung von Sportpferden. Diese haben neben dem finanziellen Wert für die Eigentümer einen besonderen emotionalen Wert, woraus sich die nachgefragte und gewünschte Betreuung der Tiere Rund um die Uhr in der geplanten Pferdepension ergibt. Zudem wird festgehalten, dass es zahlreiche Mitglieder im Reitverein gibt, die in Reichenberg wohnen, aber das Pferd mangels Einstellplatz woanders untergebracht haben. Sie befördern extra jeden Tag ihr Pferd im Pferdehänger nach Reichenberg, um die Reitanlage nutzen zu können. Ziel ist es, durch die geplante Flächennutzungsplanänderung diesen aus Umweltsicht mehrfach problematischen Energie-, Kraft- und Zeitaufwand zu erübrigen. Die Flächennutzung für einen entsprechenden Pensionsstall bietet hierfür eine nachhaltige Lösung, von dem besonders die Umwelt profitiert. Es erfolgt eine gezielte Bündelung von Nutzungen und Ressourcen im Bereich des bestehenden Sondergebietes Reitanlage, wodurch eine unkontrollierte Zersiedelung der Landschaft sowie eine innerörtliche Belastung durch Nutzungskonflikte bezüglich Tierhaltung und Transport im Ortskernbereich vermieden werden. Die direkte Anbindung an die bestehenden Reitanlagenstrukturen und das gute Einfügen der geplanten Nutzungen in den Bestand sprechen eindeutig gegen eine Zersiedelung der Landschaft.

Mehrheitlich beschlossen Ja 12 Nein 2 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 26.05.2023



Fabienne Kohmann

