Markt: Reichenberg
Ortsteil: Reichenberg
Kreis: Würzburg

08.08.2023

13. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Reichenberg

Begründung
gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

Auktor INGENIEUR GmbH

Rei21-0001

Auktor INGENIEUR GmbH

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis 3

2. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen 4

3. Lage im Raum 5
3.1 Landes- und Regionalplanung 6
3.1.1 Landesplanung 6
3.1.2 Regionalplan 10
3.2 Flächennutzungsplan 16
3.3 Landschaftsplan 16
3.4 Wasserschutzgebiet 16

4. Planungsalternativen / Alternativflächenprüfung 16

5. Städtebau und Planungskonzept 17
5.1 Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen 19
5.2 Abwasserbeseitigung 19
5.3 Wasserversorgung 19
5.4 Oberflächenwasser 19
5.5 Energieversorgung 19
5.6 Abfallbeseitigung 20
5.7 Kommunikation 20
5.8 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung 20
5.9 Verwirklichung der Baumaßnahme 20

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen 20
Artenschutz und Grünordnung 21

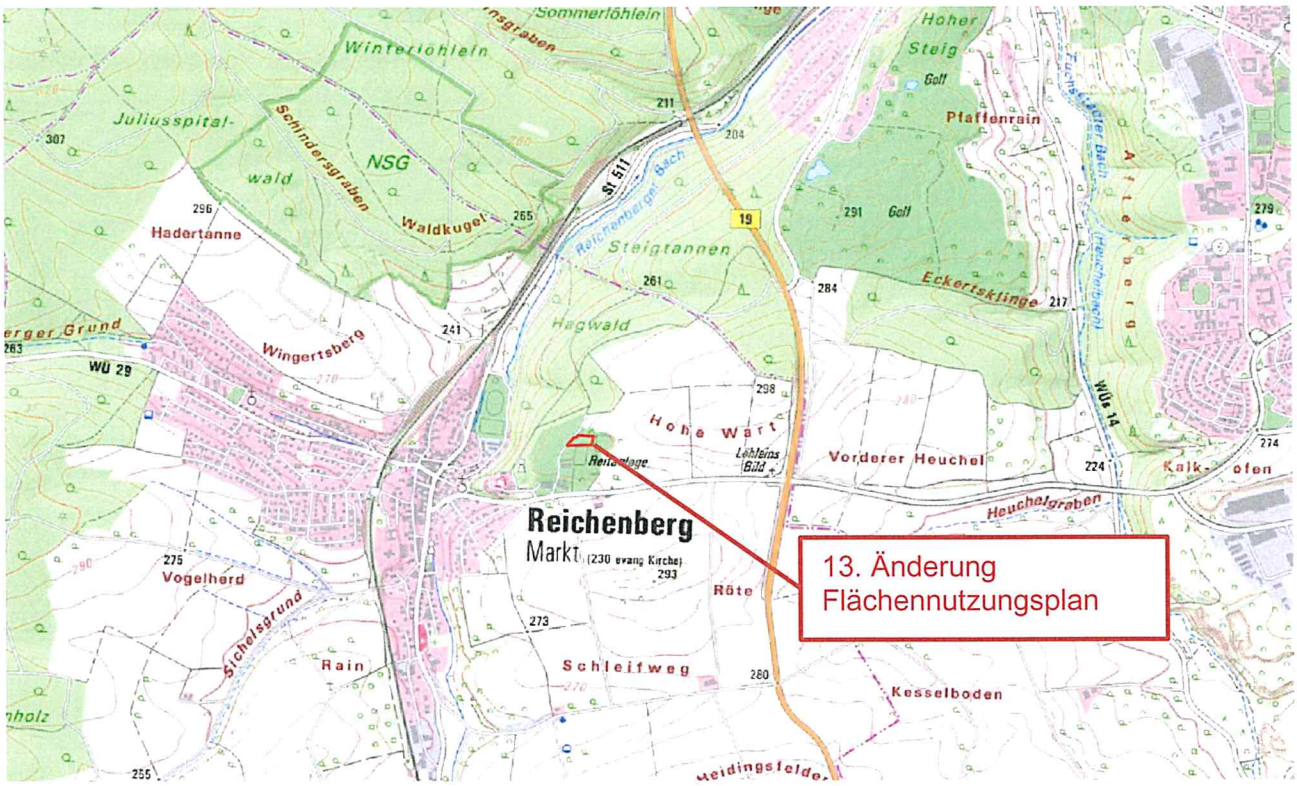
7. Umweltbericht 22

8. Denkmalschutz 22

9. Schallschutz 22

10. Verfahren 23

Anlage 1 Umweltbericht
Anlage 2 Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag



[1] Übersichtskarte (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022: Bayernatlas, abgerufen am 16.12.2022 unter: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas...., bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 16.12.2022)

1. Planungserfordernis

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von zusätzlicher sonstiger Sondergebietsfläche gemäß § 11 BauNVO im nördlichen Bereich der bestehenden Sondergebietsfläche „Reitanlage“ plant der Markt Reichenberg den aktuellen Bedarf an weiterer Sondergebietsfläche zu decken.

Die im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes überplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist daher notwendig.
Die Fläche wird seit längerem als Pferdekoppel und für unterschiedliche Zwischennutzungen der Reitanlage genutzt.

Die geplante Gesamtgröße der Erweiterung der sonstigen Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ beträgt ca. 0,22 ha.

Durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird die Genehmigung des Vorhabens als „Sonstiges Vorhaben“ auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB planungsrechtlich vorbereitet.

Bedarf und Allgemeines:

Aufgrund nicht mehr zur Verfügung stehender Bauflächen für die Erweiterung des bestehenden sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reitanlage" des Marktes Reichenberg hat der Marktgemeinderat am 19.07.2022 beschlossen, die Fläche des Flurstücks mit der Nummer 716/13 der Gemarkung Reichenberg zu dem Erweiterungszweck als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO auszuweisen.
Die Änderungsfläche liegt über 750 m westlich der Bundesstraße 19 und ca. 500 m östlich der Bahnlinie „Gemünden – Waigolshausen" am östlichen Ortseingang von Reichenberg im direkten Anschluss an die südlich und östlich davon bestehenden Sondergebietsflächen.

Die Darstellung dieser Sondergebietsfläche dient der Ermöglichung des Neubaus einer Pferdepension, die nachhaltig die Zukunftsfähigkeit des traditionsreichen Reichenberger Reitervereines sicherstellt. Die Eigentümer und Betreiber sind selbst Vereinsmitglieder, die hier ca. 15 Pferde beherbergen und betreuen werden. Zudem ist angedacht Therapeutisches Reiten anzubieten. Die Belegung der Pferde soll Reichenbergs Vereinsmitgliedern vorbehalten sein.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist dringend notwendig, um den vorhandenen Vergrößerungsbedarf des bestehenden Sondergebietes Reitanlage zu decken sowie die Weiterentwicklung des Reitvereines und damit auch des Marktes Reichenberg zu fördern und sicherzustellen.

2. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen

Das geplante Gebiet ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Reichenberg als Grünfläche dargestellt. Daher ist ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

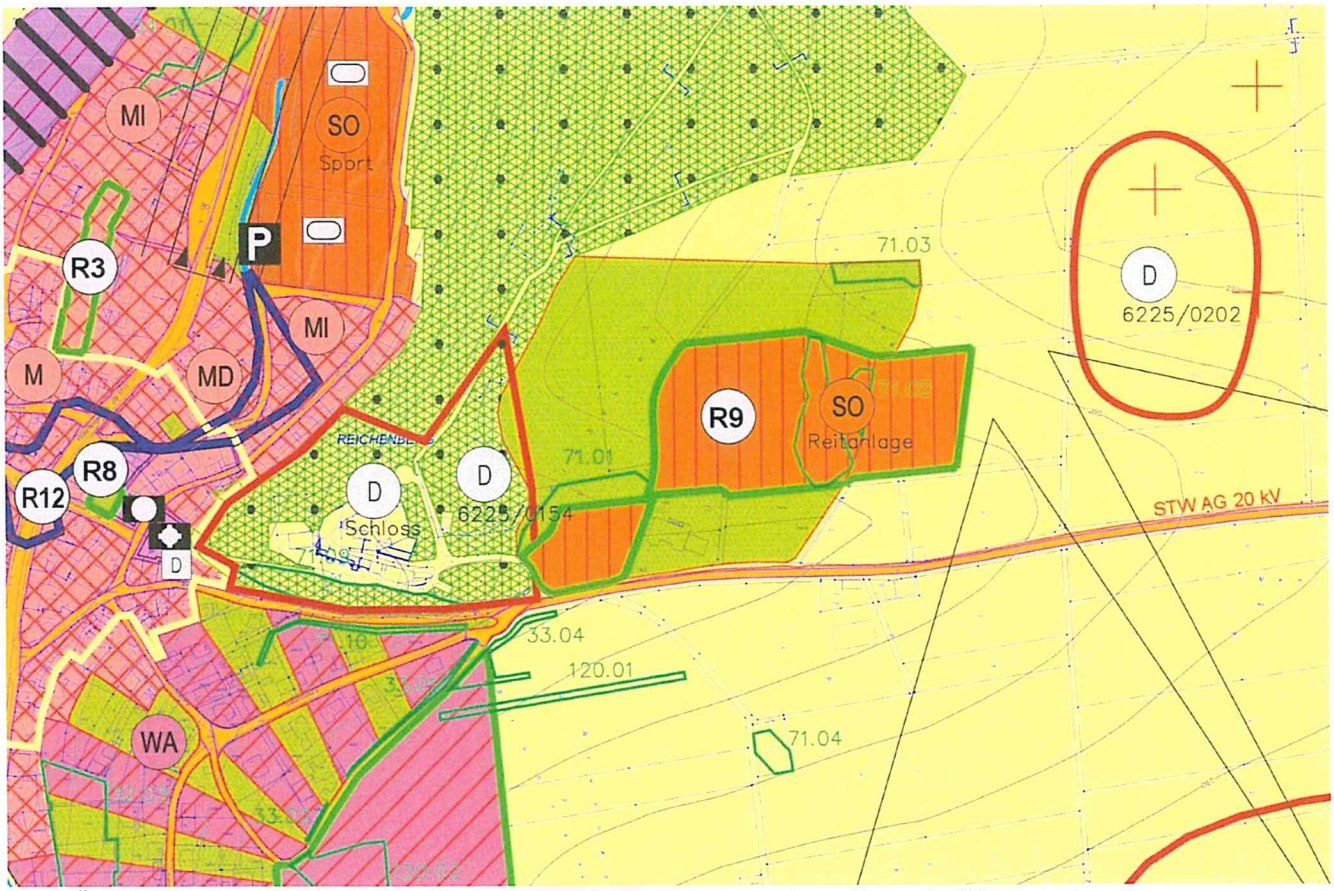
Das Baugesetzbuch schreibt hierfür in § 2 Abs. 4 die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (siehe Anlage 1) beschrieben und bewertet werden müssen.

Die Planung unterliegt nicht der Verpflichtung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigten, da aufgrund der Aufstellung dieses vorbereitenden Bauleitplanes kein Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten ist.

Der Markt Reichenberg will mit der Bereitstellung der oben beschriebenen Sonderbauflächen unter anderem der Abwanderung der jungen Eigentümerfamilie und des geplanten Pferdebetriebes mit Entwicklungspotential entgegenwirken und vorhandene derzeit ungenutzte Strukturen einer langfristigen und nachhaltigen Nutzung zuführen. Gleichzeitig wird damit der Reitverein gefördert

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Marktgemeinderat am 19.07.2022 beschlossen die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Wirksamer Flächennutzungsplan



[2] 4. Änderung des seit 02.06.2006 wirksamen Flächennutzungsplans (Ausschnitt); Quelle: Markt Reichenberg

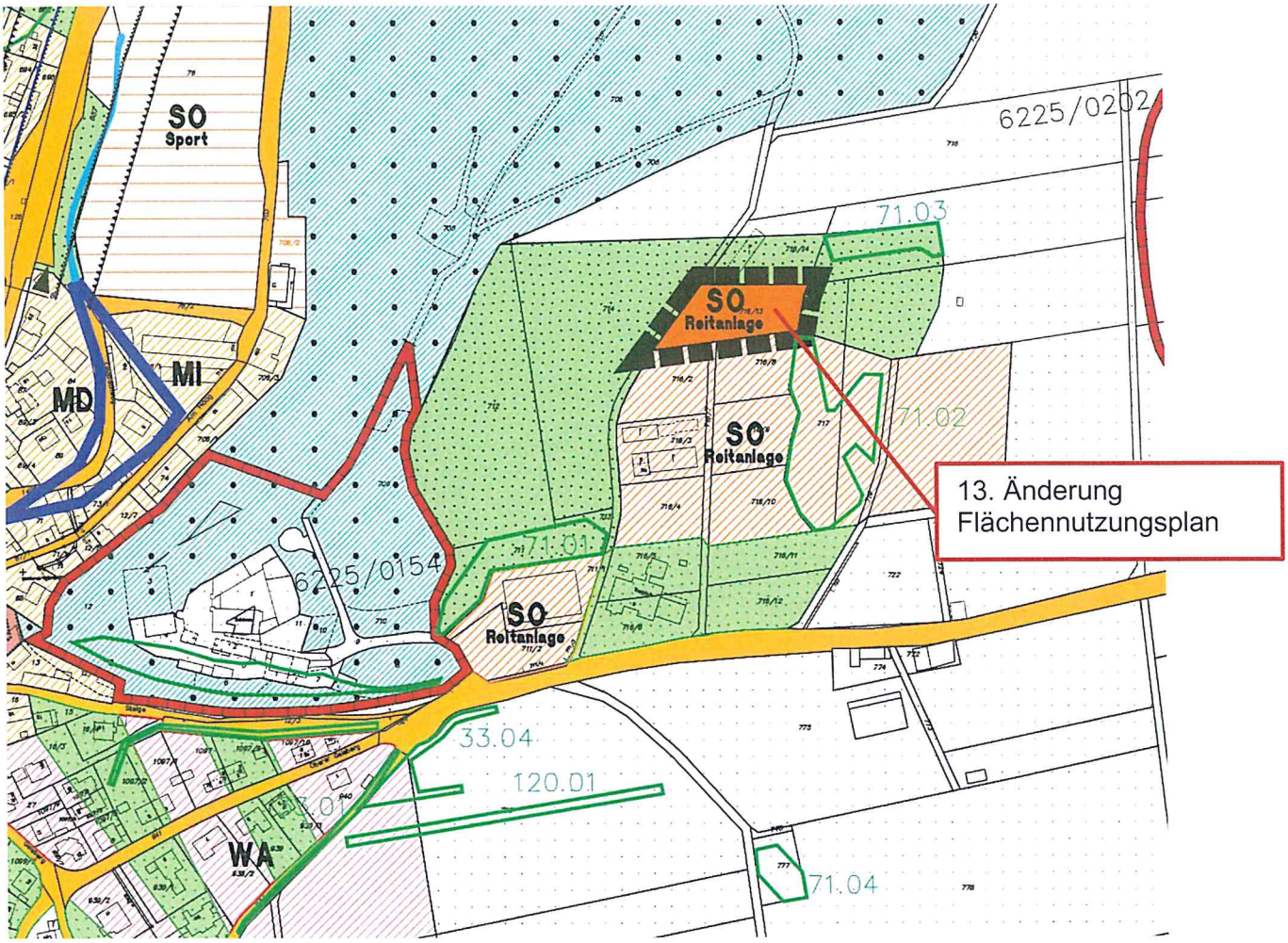
Der Auftrag zur Ausarbeitung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, übertragen.

3. Lage im Raum

Der Markt Reichenberg befindet sich im Landkreis Würzburg des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 8 km südlich des Stadtzentrums von der Stadt Würzburg im allgemeinen ländlichen Raum.

Die geplante Sondergebietserweiterung liegt direkt nördlich des bestehenden Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Reitanlage".

Das Plangebiet wird nördlich von Grünfläche und gemischter Nutzung sowie östlich durch Grünflächen begrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an eine Wegfläche und danach an Grünfläche an. Im Süden und Südosten wird es von den bestehenden Sondergebietsflächen „Reitanlage" begrenzt. Das weitere nördliche, süd- und östlich Umfeld wird landwirtschaftlich genutzt.



[3] 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), Auktor Ingenieur GmbH 16.12.2022

Außerhalb des dargestellten Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Reichenberg uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landesplanung

Im Weiteren werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wie folgt beachtet:

Baugesetzbuch
Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach §1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen

Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können".

§ 202 BauGB Schutz des Mutterbodens
„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen".

Im Zuge der Änderung wird eine Erweiterung von Sonderbaufläche für Reitanlagen auf einem bisher als Grünfläche vorgesehenen Bereich dargestellt, die über die bereits vorhandenen Strukturen erschlossen wird. Der Schutz des Mutterbodens wird als Auflage in die Genehmigungsplanung aufgenommen, sodass eine Vergeudung oder Vernichtung vermieden wird.
Es stehen keine innerörtlichen Flächen, die entsprechend der geplanten Nutzung umstrukturiert oder geändert werden können, zur Verfügung, weshalb eine Fläche mit Anbindung an bereits vorhandene Sonderbauflächen für Reitanlagen ausgewählt wurde. Somit wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und Ressourcen geschont.
Die detaillierte Berücksichtigung der Gesetzte des Baugesetzbuches, der Landes- und der Regionalplanung folgen im Anschluss.

Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013; Stand 01.01.2020

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit
1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
***(Z - Ziel)** In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*
***(G - Grundsatz)** Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung
***(Z)** Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*
***(Z)** Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*
***(G)** Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

1.1.3 Ressourcen schonen
***(G)** Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

1.2 Demographischer Wandel
1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen
***(G)** Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern
(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

1.2.3 Standorte staatlicher Einrichtungen
(G) In Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, sollen staatliche Einrichtungen nach Möglichkeit nicht zugunsten von Einrichtungen in anderen Teilräumen aufgelöst, verlagert oder in ihren Aufgaben beschränkt werden. Bei Standortneugründungen oder Verlagerungen geeigneter staatlicher Einrichtungen sollen nach Möglichkeit diese Teilräume bevorzugt werden.

1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge
(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

(...)

Im Markt Reichenberg stehen aktuell keine Sonderbauflächen zur Erweiterung der bestehenden Reitanlagen oder Bauflächen für den Gemeinbedarf, die entsprechend für den Reitverein und dessen Ausbau genutzt werden könnten, zur Verfügung. Durch die 13. Flächennutzungsplanänderung kann dem im Markt Reichenberg entstandenen Bedarf an Sonderbauflächen für Reitanlagen nachgekommen werden. Durch die bedarfsgerechte Ausweisung neuer Sonderbauflächen für Reitanlagen, kann der Abwanderung der in dem Markt Reichenberg bisher verwurzelten jungen Familie entgegengewirkt werden. Dadurch werden zudem Arbeitsplätze vor Ort gesichert und andererseits geschaffen. Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern werden hierdurch ebenso unterstützt. Dies trägt zu einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung von Reichenberg bei.

Im Zuge der Änderung wird eine Sonderbaufläche für Reitanlagen auf einem bisher als Grünfläche vorgesehenen Bereich dargestellt, die über die bereits vorhandenen Strukturen erschlossen werden. Die Entwässerung kann voraussichtlich an eine Leitung des unterliegenden Reitanlageneigentümers angeschlossen werden. Somit wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und Ressourcen geschont.
Die Kooperation mit dem bestehenden Reitverein in direkter Nachbarschaft stärkt den Standort und schafft Synergien für die Entwicklung des Vereins- und Ortslebens von Reichenberg.

2 Raumstruktur
(…)
2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums
***(G)** Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
(…)
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
(…)

Der Markt Reichenberg liegt gemäß Regionalplan im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Es sind keine Sonderbauflächen zur Erweiterung der bestehenden Reitanlagen verfügbar. Um die vorhandene Vereins- und Wirtschaftsstruktur zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln ist eine Neuausweisung von der Sonderbaufläche erforderlich. Hierdurch kann die Weiterentwicklung der bestehenden Reitanlagen mit Funktionserweiterung mit Arbeitsraum nachhaltig gesichert werden. Ein konkreter Bedarf wurde dem Markt Reichenberg bereits mitgeteilt.

Die landschaftliche Vielfalt wird durch die geplante Ausweisung des Sondergebietes nicht erheblich beeinträchtigt. Die Neuausweisung erfolgt in Zusammenhang der bereits bestehenden Reitanlagen auf einer Grünfläche, die schon jetzt als Koppel genutzt wird. Die Erschließung erfolgt weitestgehend über bereits bestehende Strukturen.

Das geplante Vorhaben widerspricht somit den oben genannten Zielen und Grundsätzen der Raumstruktur nicht.

3 Siedlungsstruktur
3.1 Flächensparen
***(G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*
***(G)** Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
***(Z)** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 Vermeidung von Zersiedelung
***(G)** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
***(Z)** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (…)*

Der Markt Reichenberg agiert nach diesen Grundsätzen und Zielen. Es stehen jedoch keine innerörtlichen Flächen, die entsprechend der geplanten Nutzung umstrukturiert oder geändert werden können zur Verfügung, weshalb eine Fläche mit Anbindung an bereits vorhandene Sonderbauflächen für Reitanlagen ausgewählt wurde. Die Nutzungen sind auch nicht für eine entsprechende innerörtliche Nutzung geeignet, da dies zu Nutzungskonflikten führen würde. Für die verkehrliche Erschließung werden keine neuen Flächen beansprucht. Diese erfolgt ausschließlich

über das bereits vorhandene Verkehrsnetz. Somit wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen und der Aspekt der Nachhaltigkeit berücksichtigt.

5 Wirtschaft
5.1 Wirtschaftsstruktur

***(G)** Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*
(…)

Der Betrieb und die Leistungsfähigkeit eines gewerblichen Pferdepensionsbetriebes mit Entwicklungspotential, das primär durch den Bau eines Stalles mit Pferdeboxen, Futter- und Strohlager sowie eines dazu notwendigen Betriebsgebäudes zu Wohnzwecken geprägt werden wird, kann nur durch die Ausweisung neuer Sonderbaufläche im Markt Reichenberg ermöglicht werden.

5.4 Land- und Forstwirtschaft
5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen
***(G)** Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.*
***(G)** Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld gehen aufgrund der Erweiterung des bestehenden Sondergebietes „Reitanlage“ nicht verloren. Die im Planungsbereich bisher bestehende Grünfläche muss hingegen aufgegeben werden, da keine anderen in gleicher Weise geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, die die Nutzung versiegelter Fläche ermöglichen würde. Der Flächenverbrauch wird durch die Wahl dieser Flächen auf das erforderliche Mindestmaß reduziert - denn durch die Nutzung vorhandener Strukturen kann Erschließungsfläche vollständig eingespart werden. Weiterhin wird lediglich eine Fläche ausgewiesen, die sich am konkreten Bedarf orientiert und schon jetzt als Koppel genutzt wird.

3.1.2 Regionalplan

Der Markt Reichenberg liegt im Planbereich der Planungsregion Würzburg (2), in einem Bereich der als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet ist. Als Grundlage dient der aktuelle Regionalplan der nichtamtlichen Lesefassung vom 17.10.2017 mit allen Fortschreibungen.

(…)
***All** 2.Ländlicher Raum*
*2.1 **(Z)** Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes - dargestellt Karte 1 „Raumstruktur“ (Lesefassung), die Bestandteil des Regionalplans ist - soll insbesondere durch die Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich verbessert werden. Zur optimalen Nutzung der Entwicklungschancen im industriell-*

gewerblichen Bereich sollen Neuansiedlungen vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.
*2.2 **(Z)** Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei angestrebt werden.*
(…)
*2.7 **(G)** Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. Insbesondere zwischen Verkehrs- und Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Verkehrs- und Siedlungsachsen kommt der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen eine besondere Bedeutung zu.*
(…)

Der Mark Reichenberg ist bestrebt eine ortsansässige junge Familie in Reichenberg zu halten und dieser die Gründung eines Betriebes (Pferdepension / therapeutisches Reiten) mit Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Eine Zersiedlung der Landschaft tritt nicht ein. Die geplante Sonderbaufläche schließt unmittelbar an die bestehende Sonderbaufläche „Reitanlage“ an. Somit wird den oben genannten Zielen und Grundsätzen entsprochen.

(…)
***BII** 1 Siedlungsleitbild*
*1.1 **(G)** In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet. Dabei hat sie den besonderen Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes Rechnung zu tragen. Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:*
- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen ist anzustreben.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.

*1.2 **(Z)** […]Im südlichen und östlichen Teil der Region soll eine günstigere Siedlungsentwicklung angestrebt werden.*

*1.7 **(Z)** Die Siedlungstätigkeit in den übrigen Gemeinden in der Region soll sich sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.*

Der Markt Reichenberg strebt die Erweiterung von Sonderbauflächen an. Die Ausweisung innerörtlicher Reitanlageflächen wäre problematisch. Zudem stehen keine innerörtlichen Flächen, die entsprechend der geplanten Nutzung umstrukturiert oder geändert werden können, zur Verfügung. Daher wurde eine Fläche mit Anbindung an bereits vorhandene Sonderbauflächen „Reitanlage“ ausgewählt. Da der Markt Reichenberg diese Baufläche anhand konkreter Nachfrage und nur in dem beschriebenen Maße ausweist, ist eine organische Entwicklung gegeben.

Für die verkehrliche Erschließung werden keine neuen Flächen beansprucht. Diese erfolgt ausschließlich über das bereits vorhandene Verkehrsnetz. Somit wird die zusätzliche Versiegelung

gering gehalten. Im Zuge der Genehmigung des Vorhabens als „Sonstiges Vorhaben" auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB werden Anforderungen formuliert, sodass eine landschaftsbildverträgliche Bebauung gewährleistet ist sowie die Nutzung nachhaltiger Energie- und Wasserkonzepte möglich ist.
Die oben genannten Ziele und Grundsätze werden somit berücksichtigt.

2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedlung
2.1 ***(G)*** *In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. Dabei sind vor allem bandartige Siedlungsentwicklungen im Maintal und seinen Seitentälern im Verdichtungsraum zu vermeiden.*
(…)
Im Rahmen der Genehmigung des Vorhabens als „Sonstiges Vorhaben" werden Anforderungen formuliert, um das Landschaftsbild, insbesondere im Übergang zur freien Landschaft zu wahren.
Die Änderungsfläche liegt in direktem Anschluss an die bestehende Sondergebietsfläche „Reitanlage". Sie fügt sich mit der potenziellen späteren Bebauung zwischen die südlich gelegenen Stall-, Wohn- und Nebengebäude sowie die nördlich bestehende Scheune. Zudem ist die Änderungsfläche nahezu nicht von Wander-, Rad- oder frequentierten Wegen einsehbar. Bei der An- bzw. Abfahrt von Reichenberg von bzw. auf die B 19 kann die Fläche nicht eingesehen werden, sodass der östliche Ortseingang und das Ortsbild nicht durch die Erweiterungsfläche beeinträchtigt werden.
Eine bandartige Siedlungsentwicklung ist nicht vorgesehen. Eine direkte Anbindung an das Sondergebietsfläche „Reitanlage" ist gegeben. Somit widerspricht die Planung dem oben genannten Grundsatz nicht.

(…)
4 Gewerbliches Siedlungswesen
4.1 ***(G)*** *Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere im Maintal und seinen Seitentälern auf eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung hinzuwirken. Auf eine verstärkte Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbeflächen ist zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Verminderung von Erschließungs- und Infrastrukturkosten hinzuwirken. Dabei sind die vorherrschenden Windrichtungen besonders in den Tallagen zu berücksichtigen. Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung bestehender Industrie- und Gewerbebebauung sind zu prüfen. Daneben ist auf einer Minimierung der versiegelten Flächen und auf eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung hinzuwirken.*
Eine breite Streuung von Branchen und eine günstige Mischung von produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen sind anzustreben.
(…)

Da im Markt Reichenberg keine anderen Flächen für die Ansiedelung des Betriebes einer Pferdepension, die in räumlicher Verbindung mit den Anlagen des bestehenden Reitvereins liegen, zur Verfügung stehen, muss die gewählte Erweiterungsfläche ausgewiesen werden. Die oben genannten Grundsätze der Versiegelungsminimierung werden, wie auch schon zuvor beschrieben, beachtet. Die Änderungsfläche wird nahezu hinsichtlich allen Weg- und Sichtbeziehungen durch die Lage oder die vorhandenen Grünstrukturen abgeschirmt.

(…)
6 Schutz und Pflege der Denkmäler
6.5 ***(G)*** *Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist auf die Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen.*
(…)

Im Geltungsbereich bzw. im näheren Umfeld liegt kein Bodendenkmal. Östliche des Erweiterungsbereiches liegt in einer Entfernung von mehr als 200 m das geortete Bodendenkmal D-6-6225-0202, eine Siedlung der Linearbandkeramik.
Südwestlich liegt in einer Entfernung von mehr als 150 m das Bodendenkmal D-6-6225-0154, ein mittelalterlicher ebenerdiger Ansitz sowie in einer Entfernung von mehr als 250 m das Baudenkmal der Schlossanlage Reichenberg (D-6-79-176-1, das Schloss Reichenberg seit 1378 Sitz der Freiherren Wolffskeel von Reichenberg, Anlage im Kern mittelalterlich, im Bauernkrieg 1525 teilweise zerstört, heutigen Gebäude Ausbauphase des 17./18. Jh.; geschlossene Dreiflügelanlage um Innenhof, mit dreieckigem Bering, mit zwei Wohnbauten mit Treppengiebeln, beide im Kern mittelalterlich, Nordflügel mit Satteldach, Fachwerkobergeschoss und Erker bez. 1615, Südflügel dreigeschossig mit Sattel- bzw. Halbwalmdach mit barocken Fensterrahmungen, 18. Jh.; Reste der Befestigungsmauer mit Turmfragment, Bruchsteinmauerwerk, mittelalterlich.) mit dem Bodendenkmal D-6-6225-0324, archäologische Befunde im Bereich des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Schlosses Reichenberg, wobei die Schlossanlage selbst gleichzeitig auch ein Landschaftsprägendes Baudenkmal ist.

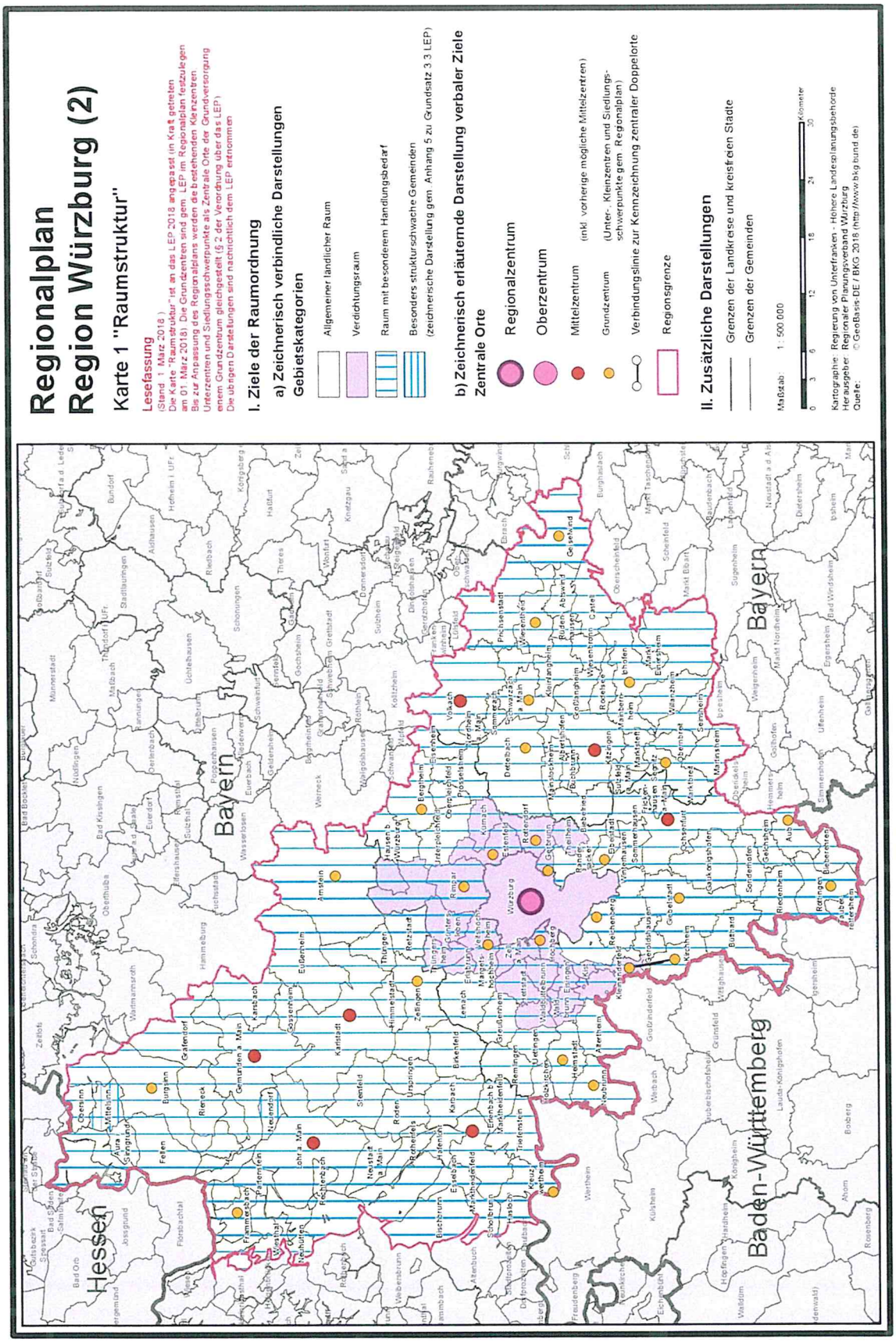
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bodendenkmäler weitläufiger sind, als bisher bekannt.
Die Bodendenkmäler sind durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege festgestellt und im Flächennutzungsplan dargestellt, um im Rahmen aller folgenden Planungsebenen berücksichtigt zu werden.
Im Rahmen der Genehmigung des Vorhabens als „Sonstiges Vorhaben" werden Anforderungen formuliert, um das Landschaftsbild, insbesondere im Übergang zur freien Landschaft zu wahren.
Da die Änderungsfläche in direktem Anschluss an die bestehende Sondergebietsfläche „Reitanlage" liegt und sie sich mit der potenziellen späteren Bebauung zwischen die südlich gelegenen Stall-, Wohn- und Nebengebäude sowie die nördlich bestehende Scheune einfügt, wird auch das weitere Umfeld der Schlossanlage nicht gestört. Direkte Sichtbeziehungen der Schlossanlage werden nicht beeinträchtigt. Zudem ist die Änderungsfläche nahezu nicht von Wander-, Rad- oder frequentierten Wegen einsehbar. Bei der An- bzw. Abfahrt von Reichenberg von bzw. auf die B 19 kann die Fläche nicht eingesehen werden, sodass der östliche Ortseingang und das Ortsbild mit dem markanten Schloss nicht durch die Erweiterungsfläche beeinträchtigt werden.

Dadurch wird dem Grundsatz, Rücksicht auf Bodendenkmäler zu nehmen, entsprochen.

(…)
BIII *2 Landwirtschaft*
2.1 ***(G)*** *Es ist darauf hinzuwirken, dass die Landwirtschaft auf den Standorten mit günstigen natürlichen und strukturellen Rahmenbedingungen, also insbesondere auf den mainfränkischen Platten und in den Gaugebieten, unter Beachtung der Erfordernisse der Nachhaltigkeit möglichst ungehindert wirtschaften kann. Dabei sind auch die Erfordernisse der ökologischen Landwirtschaft zu berücksichtigen.*
(G) *Dazu ist insbesondere anzustreben, dass Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft nur im unumgänglichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*
(…)

Durch die Realisierung der Erweiterung des bestehenden Sondergebietes Reitanlage gehen nur bedingt landwirtschaftlich genutzte Ackerböden verloren, da der Bereich seit Jahren als Grünfläche / Pferdekoppel genutzt wird.
Es handelt sich bei den vorliegenden Bodenstrukturen um keinen besonders hochwertigen Ackerboden mit überdurchschnittlicher natürlicher Ertragsfunktion. Die Bodenschätzungskarte im Bayernatlas Plus zeigt folgende Werte: IS5V 36/36 bzw. sL6V 42/42.
Der Planungsumfang entspricht dem konkreten Bedarf an Baufläche für die Erweiterung des bestehenden Sondergebietes Reitanlage im Markt Reichenberg. Innerhalb des Plangebietes wird im Rahmen der Genehmigung des Vorhabens als „Sonstiges Vorhaben" eine Eingrünung - ein zusätzlicher Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen findet somit nicht statt – gefordert.
Die den Änderungsbereich umschließenden Grünflächen bieten Schutz gegenüber den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, sodass auch das Entstehen von Konflikten mit der Landwirtschaft minimiert wird.
Zudem wird im Rahmen der Genehmigung des Vorhabens darauf hingewiesen, dass es zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen, bedingt durch die Landwirtschaft, kommen kann, die jedoch aufgrund der Lage zur freien Landschaft als typisch hinzunehmen sind.

Vorbehaltsgebiet zur Gewinnung von Rohstoffen
(Oberer Muschelkalk „CA34, o östlich Reichenberg")
Der Änderungsbereich liegt ca. 250 bis 300 m westlich der Vorbehaltsfläche zur Gewinnung von Muschelkalk. Es wird daher auf den Nutzungsvorbehalt der Rohstoffgewinnung im Falle eines Abbaus hingewiesen. Die Gewinnung von Muschelkalk wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.



[4] Regionalplan Region Würzburg (2) – Karte 1 „Raumstruktur“ Lesefassung vom 01.03.2018, Quelle: https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/aufgaben/bereich2/sg24/r2_20180323_karte1.pdf I Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg, Stand 01.03.2018, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 16.12.2022.

3.2 Flächennutzungsplan

Für den Markt Reichenberg besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan mit aktuell zwölf Flächennutzungsplanänderungen.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan und begründet sich auf § 5 BauGB. In seiner direkten Wirkung ist er nur gegenüber den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wirksam.

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zusätzliche sonstige Sondergebietsfläche gemäß § 11 BauNVO im nördlichen Bereich der bestehenden Sondergebietsfläche „Reitanlage" dargestellt.

Im Geltungsbereich der 13. Flächennutzungsplanänderung ist folgende Flurstücksnummer enthalten: 716/13. Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,22 ha.

3.3 Landschaftsplan

Es wurde im Jahr 2006 bei der Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes der Landschaftsplan in den wirksamen Flächennutzungsplan integriert.
Dieser wurde bei der Planung berücksichtigt.

3.4 Wasserschutzgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich im amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet der Winterhäuser Quellen Zone III B liegt. Die allgemein geltenden Hinweise der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

4. Planungsalternativen

Im Vorlauf des Planungsprozesses der 13. Flächennutzungsplanänderung wurde geprüft, ob die Ausweisung der notwendigen Sonderbaufläche an einem alternativen Standort in der Gemarkung Reichenberg möglich bzw. vorteilhafter wäre.
Dies ist eindeutig zu verneinen. Die geplante Erweiterung der Sondergebietsfläche macht nur in direkter Anbindung an die bestehende Sondergebietsfläche Reitanlage Sinn. Eine Umsiedlung der existierenden und der geplanten Sondergebietsfläche auf andere brachliegende Gewerbe- oder sonstige schon versiegelte Flächen ist mangels Verfügbarkeit nicht möglich. Zudem ist die direkt südlich an die Sondergebietsfläche angrenzende und seit Jahren etablierte Tierklinik wichtig für das Gesamtkonzept der Reitanlagen. Der Aspekt der veterinären Versorgung in unmittelbarer Nähe ist ein gewichtiger Standortvorteil, der als ausschlaggebender Grund für die Wahl dieses Standortes spricht.

5. Städtebau und Planungskonzept

Es handelt sich um die Neuausweisung von benötigter Sondergebietsfläche auf einer derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche, unmittelbar angrenzend an das bestehende Sondergebiet Reitanlage.

Im Marktgemeindegebiet sind zurzeit keine anderen geeigneten Flächen für die Errichtung der Reitanlagenerweiterung vorhanden. Optionen der Nutzbarmachung von brachliegenden Flächen oder eine Möglichkeit der Nachverdichtung in bestehenden Baustrukturen bestehen nicht.
Bei der geplanten Änderungsfläche ist die zukünftige Betreiberfamilie der Pferdepension schon jetzt Eigentümer des Grundstückes. Eine geordnete Entwicklung dieses Bereiches kann so gemäß Flächennutzungskonzept sichergestellt werden.
Günstiger gelegene Flächen und sich daraus ergebende Planungsalternativen (siehe oben Punkt 4.) können zudem aufgrund des Naturraumes sowie der zu berücksichtigenden Schutzgüter nicht innerhalb der Gemarkung Reichenberg gefunden werden. Der Änderungsbereich der 13. Flächennutzungsplanänderung, der bisher als Grünfläche dargestellt ist, ist zudem geeignet, um die nachteiligen Auswirkungen für Mensch, Natur, Landschaft und Naturschutz auszugleichen bzw. teilweise auch zu vermeiden oder mittels Maßnahmen bzw. Auflagen im Rahmen der notwendigen verbindlichen Planung zu bewältigen.

Die geplante Erweiterungsfläche des Sondergebietes Reitanlage liegt nahezu nicht einsehbar nördlich an das bestehende Sondergebiet angebunden, ohne Störwirkung auf die Ortsansichten und ist daher ortsplanerisch vertretbar. Die landschaftliche Vielfalt wird durch die geplante Ausweisung des Sondergebietes nicht erheblich beeinträchtigt. Die Änderungsfläche ist nicht von Wander-, Rad- oder frequentierten Wegen einsehbar. Auch bei der An- bzw. Abfahrt von Reichenberg von bzw. auf die B 19 kann die Fläche nicht eingesehen werden, sodass der östliche Ortseingang und das Ortsbild nicht durch die Erweiterungsfläche beeinträchtigt werden.

Um die vorhandene Vereins- und Wirtschaftsstruktur zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln erfolgt eine Neuausweisung von der Sonderbaufläche. Hierdurch kann die Weiterentwicklung der bestehenden Reitanlagen mit Funktionserweiterung und Arbeitsraum nachhaltig gesichert werden. Die geplante Bebauung wird sich zwischen die südlich gelegenen Stall-, Wohn- und Nebengebäude sowie die nördlich bestehende Scheune einfügen. Die Erschließung erfolgt weitestgehend über bereits bestehende Strukturen.

Die fuß- und radläufige Erreichbarkeit der Flächen von der Ortslage aus ist gegeben. Die Topographie ist allerdings anspruchsvoll bezüglich der Steigung.
Mit der Ausweisung des Sondergebietes ist hier nicht mit einem Immissionsschutzkonflikt zu rechnen, da im näheren Umfeld nur gleichartige Nutzungen vorliegen.

Der Markt Reichenberg will mit der Bereitstellung dieser weiteren Sonderbaufläche unter anderem der Abwanderung der jungen Eigentümerfamilie und des geplanten Pferdebetriebes mit Entwicklungspotential entgegenwirken und vorhandene, derzeit ungenutzte Strukturen einer langfristigen und nachhaltigen Nutzung sowie Förderung des Reitvereines, zuführen.
Das Planungskonzept sieht den Neubau einer Pferdepension, die nachhaltig die Zukunftsfähigkeit des traditionsreichen Reichenberger Reitervereines sicherstellt, vor.

Die Eigentümer und Betreiber sind selbst Vereinsmitglieder, die hier ca. 15 Pferde beherbergen und betreuen werden. Zudem ist angedacht Therapeutisches Reiten anzubieten. Die Nutzung der Pferdepension ist Reitvereinsmitgliedern vorbehalten.

Zusammengefasst kann festgestellt werden:

Durch die bedarfsgerechte Ausweisung neuer Sonderbauflächen für Reitanlagen, kann der Abwanderung der in dem Markt Reichenberg bisher verwurzelter jungen Familie entgegengewirkt werden. Dadurch werden zudem Arbeitsplätze vor Ort gesichert und andererseits geschaffen. Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern werden hierdurch ebenso unterstützt. Dies trägt zu einer nachhaltigen Entwicklung von Reichenberg bei.

Die Kooperation mit dem bestehenden Reitverein in direkter Nachbarschaft stärkt den Standort und schafft Synergien für die Entwicklung des Vereins- und Ortslebens von Reichenberg.

Die Flächennutzungsplanänderung liegt daher im besonderen öffentlichen Interesse, da durch die Erweiterung des Angebotes der Reitverein und damit auch die Ortsgemeinschaft gestärkt wird.

Der Betrieb und die Leistungsfähigkeit eines gewerblichen Pferdepensionsbetriebes mit Entwicklungspotential, das primär durch den Bau eines Stalles mit Pferdeboxen, Futter- und Strohlager sowie eines dazu notwendigen Betriebsgebäudes zu Wohnzwecken geprägt werden wird, kann nur durch die Ausweisung neuer Sonderbaufläche im Markt Reichenberg ermöglicht werden.

Neuausweisung:
Größe der Baufläche des Sondergebietes ca. 0,22 ha.

Für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes und keine Behinderung zur Verbesserung des Erhaltungszustandes zu erwarten ist. Um das Vorkommen von Fledermausarten in der Umgebung (Eiskeller Schloss Reichenberg) nicht außer Acht zu lassen, wird eine Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf künstliche Beleuchtung aufgenommen.
Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen. Bei konsequenter und fachgerechter Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind demnach keine Arten betroffen, für die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.

5.1 Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung der Erweiterungsfläche des Sondergebietes erfolgt über die seit Jahren bestehende und befestigte Zuwegung, die über die Ortsstraße „Steige" erschlossen wird.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die geplante Sonderbauflächenerweiterung wird wie die bestehende Fläche im Mischsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser aus der geplanten Sonderbaufläche soll in den Ortskanal des Marktes Reichenberg eingeleitet und der mechanisch vollbiologischen Kläranlage Würzburg zugeführt werden. Eine geregelte Entsorgung und Reinigung entsprechend dem heutigen Stand der Technik ist somit gewährleistet.

Drainagewässer dürfen nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern sind gesondert, ggf. über Versickerungseinrichtungen in den Regenwasserkanal bzw. über das Regenrückhaltesystem abzuleiten.

Eine Grundwasserabsenkung durch den Eigentümer ist nicht erlaubt.

Die erforderliche Leitungsverlegung wird im Rahmen der Erschließung voraussichtlich innerhalb des Straßenraumes erfolgen.

5.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser soll durch den Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung kann erst mit der Erstellung der Erschließungsplanung berechnet und nachgewiesen werden. Sollte eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasser nicht möglich sein, muss im Bauantrag nachgewiesen werden, auf welche Art das Löschwasser bereitgestellt wird. Zur Löschwasserbereitstellung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

5.4 Oberflächenwasser

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.

5.5 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgungsträgers. Die Energieversorgung wird durch die Mainfranken Netze GmbH, die möglichst frühzeitig am Verfahren beteiligt wird, sichergestellt.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg sichergestellt. Die Müllbehälter des Grundstückes sind an der Haupterschließungsstraße bereitzustellen, da eine Abholung durch die Stichstraße nicht möglich ist. Die Müllbehälter sind entsprechend der Behälter des Grundstücks „Steige 9" bereitzustellen.

5.7 Kommunikation

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie sowie eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über eine Erweiterung der örtlichen Versorgungsnetze.
Die benötigten Leitungen sollen im Rahmen der Tiefbauarbeiten in Form einer Erdverkabelung durchgeführt werden. Die betroffenen Leitungsträger werden möglichst frühzeitig in die Planung eingebunden. Auf vorhandene Leitungen und Versorgungseinrichtungen der Telekom Technik GmbH, der Mainfranken Netze GmbH sowie der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH ist Rücksicht zu nehmen. Diese dürfen nicht beeinträchtigt werden Die geltenden Vorschriften zur Pflanzung von Bäumen im Bereich von Versorgungsleitungen sind zu beachten.

5.8 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Das Grundstück, das innerhalb der 13. Flächennutzungsplanänderung liegt, ist im Eigentum der Betreiber der geplanten Pferdepension. Der Markt Reichenberg ist mit den Eigentümern in enger Abstimmung, um baldmöglichst die problemlose Umsetzung der Sondergebietserweiterung zu ermöglichen.

5.9 Verwirklichung der Baumaßnahme

Die vorgesehene Baumaßnahme soll nach Abschluss des notwendigen Bauleitplanverfahrens und der Baugenehmigung erfolgen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen

Die überplante Fläche der 13. Flächennutzungsplanänderung für die Erweiterung der Sonderbaufläche Reitanlage beansprucht ca. 0,22 ha. Der Umgriff des Bauvorhabens ist gleich mit dieser Fläche von ca. 0,22 ha.
Nach einer ersten Einschätzung hat die überplante Fläche der 13. Flächennutzungsplanänderung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild keine hohe Bedeutung, da es sich hier um Grünfläche handelt, die bisher als Koppel oder Zwischennutzungen der bestehenden Reitanlage genutzt wurde und die geplante Bebauung sich zwischen die südlich gelegenen Stall-, Wohn- und Nebengebäude sowie die nördlich bestehende Scheune einfügen wird.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1 a Abs. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Generell sollten aus Umweltsicht bei der Planung von Bauvorhaben folgende Grundsätze zur Minimierung von Umweltrisiken berücksichtigt werden:

- Flächensparende Bauweise
- Minimierung und Begrenzung des Versiegelungsgrades

- Landschaftliche Ein- und Durchgrünung von Bauflächen
- Berücksichtigung örtlicher Wegeverbindungen
- Kompensationsmaßnahmen mit ökologischem Raumbezug

Artenschutz und Grünordnung

Durch die Auktor Ingenieur GmbH, 97080 Würzburg, ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt worden. Der Artenschutz wird in Form dieses speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages abgehandelt und erforderliche Vermeidungsmaßnahmen verbindlich zwischen dem Markt Reichenberg und den Grundstückseigentümern festgeschrieben.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Baufeldbeschränkung

- Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
- Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.
- Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs anzulegen.

Schutzmaßnahmen

- Das benachbarte biotopkartierte Feldgehölz ist gemäß den Regeln der Technik mit einem Schutzzaun zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Vermeidungsmaßnahme Vögel

- Das Entfernen der vorhandenen Vegetation ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit der Vögel, jedoch zeitnah zum Baubeginn, zulässig. Eine Schwarzbrache ist herzustellen und bis Baubeginn zu erhalten.
- Für das Entfernen der Vegetation zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vogelarten ausschließt.
- Die Verwendung spiegelnder oder reflektierender Materialien ist unzulässig. Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.
- Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.

Vermeidungsmaßnahme Fledermausarten in Umgebung:

- Im Außenbereich sind abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper zu verwenden, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist.

Für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes und keine Behinderung zur Verbesserung des Erhaltungszustandes zu erwarten ist. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen. Bei konsequenter und fachgerechter Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind demnach keine Arten betroffen, für die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.

7. Umweltbericht

Zur vorliegenden 13. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist (als Anlage 1).

8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich bzw. im näheren Umfeld liegt kein Bodendenkmal. Östliche des Erweiterungsbereiches liegt in einer Entfernung von mehr als 200 m das geortete Bodendenkmal D-6-6225-0202, eine Siedlung der Linearbandkeramik.
Südwestlich liegt in einer Entfernung von mehr als 150 m das Bodendenkmal D-6-6225-0154, ein mittelalterlicher ebenerdiger Ansitz sowie in einer Entfernung von mehr als 250 m das Baudenkmal der Schlossanlage Reichenberg (D-6-79-176-1, das Schloss Reichenberg seit 1378 Sitz der Freiherren Wolffskeel von Reichenberg, Anlage im Kern mittelalterlich, im Bauernkrieg 1525 teilweise zerstört, heutigen Gebäude Ausbauphase des 17./18. Jh.; geschlossene Dreiflügelanlage um Innenhof, mit dreieckigem Bering, mit zwei Wohnbauten mit Treppengiebeln, beide im Kern mittelalterlich, Nordflügel mit Satteldach, Fachwerkobergeschoss und Erker bez. 1615, Südflügel dreigeschossig mit Sattel- bzw. Halbwalmdach mit barocken Fensterrahmungen, 18. Jh.; Reste der Befestigungsmauer mit Turmfragment, Bruchsteinmauerwerk, mittelalterlich.) mit dem Bodendenkmal D-6-6225-0324, archäologische Befunde im Bereich des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Schlosses Reichenberg, wobei die Schlossanlage selbst gleichzeitig auch ein Landschaftsprägendes Baudenkmal ist.
Die Bodendenkmäler sind durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege festgestellt und im Flächennutzungsplan dargestellt, um im Rahmen aller folgenden Planungsebenen berücksichtigt zu werden.
Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodenaltertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein Bodendenkmal weitläufiger ist als bisher bekannt, bedürfen im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen immer der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Würzburg, gemäß Artikel 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

9. Schallschutz

Die geplante Bebauung im Bereich der Sondergebietserweiterung Reitanlage wird sich zwischen die südlich gelegenen Stall-, Wohn- und Nebengebäude sowie die nördlich bestehende Scheune einfügen. Die Erschließung erfolgt über bereits bestehende Strukturen.
Mit der Ausweisung des Sondergebietes ist hier nicht mit einem Immissionsschutzkonflikt zu rechnen, da im näheren Umfeld nur gleichartige Nutzungen vorliegen.

10. Verfahren

Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss	vom	19.07.2022
Bekanntmachung an der Amtstafel	vom	17.11.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	am	20.01.2023
Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit	vom	17.02.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	24.02.2023 27.03.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	24.02.2023 27.03.2023
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen	am	23.05.2023
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	23.05.2023
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	am	24.05.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	16.06.2023 18.07.2023
Beschluss über die Abwägung der eingegangen Stellungnahmen	am	08.08.2023
Feststellungsbeschluss	am	08.08.2023

Markt Reichenberg, 12. OKT. 2023

Hemmerich
1. Bürgermeister

Würzburg, 20.01.2023
23.05.2023
08.08.2023

Bearbeitung: Roppel
Prüfung: Hennlich

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

Auktor INGENIEUR GmbH

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

Quellen-/ Bildnachweis

[1] Übersichtskarte (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022: Bayernatlas, abgerufen am 16.12.2022 unter: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas....,
bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 16.12.2022)

[2] 4. Änderung des seit 02.06.2006 wirksamen Flächennutzungsplans (Ausschnitt);
Quelle: Markt Reichenberg

[3] 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung),
Auktor Ingenieur GmbH 16.12.2022

[4] Regionalplan Region Würzburg (2) – Karte 1 „Raumstruktur" Lesefassung vom 01.03.2018,
Quelle:
https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/aufgaben/bereich2/sg24/r2_20180323_karte1.pdf I Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg,
Stand 01.03.2018, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 16.12.2022.