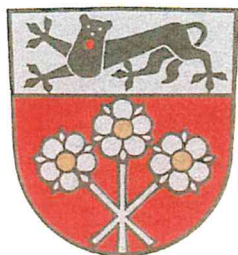


Markt: Reichenberg
Ortsteil: Reichenberg
Kreis: Würzburg

21.09.2023



13. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Reichenberg

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Rei21-0001

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungen	3
2.1	Umweltbelange.....	3
2.2	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
3.	Begründung der Standortwahl und Erläuterung der Standortalternativen	9
4.	Zusammenfassung	9
5.	Genehmigung.....	10

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Markt Reichenberg veranlasste die 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel, eine zusätzliche sonstige Sondergebietsfläche gemäß § 11 BauNVO im nördlichen Bereich der bestehenden Sondergebietsfläche „Reitanlage“ auszuweisen, um 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.

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

2.1 Umweltbelange

Im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Umweltbericht erstellt. Im Umweltbericht sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.

Mensch (Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, künstliche Beleuchtung, Geruchsemissionen, Staubemissionen, Reflexionen, Erholung)

Während der Bauzeit können Staub-, Lärm- und andere kurzzeitige Beeinträchtigungen auftreten. Radwege oder Wanderwege bzw. Fernwanderwege führen keine an der Änderungsfläche vorbei.

Eine Beeinträchtigung der Wanderer und Radwanderer auf weiter umliegenden Flurwegen ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten. Durch die landwirtschaftliche Nutzung treten dort hingegen Staub und weitere temporäre Störungen auf.

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 Mitarbeitern 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.

Da keine Wander- oder Radwege auf dem bestehenden Ortsweg an der Erweiterungsflächen entlangführen, ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Erholungsbereiche im näheren Umfeld werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die angrenzenden Wege werden für Spaziergänge der Dorfbewohner weiter unverändert bleiben. Durch die geringe Ausdehnung der Ausweisungsfläche und ein zu erwartendes gering erhöhtes Verkehrsaufkommen, sind keine Beeinträchtigungen dieser Nutzungen zu erwarten.

Nutzungen, bei denen mit Schadstoffen umgegangen wird, können aufgrund der dargestellten Nutzungsart sowie der Lage des Änderungsbereiches ausgeschlossen werden.

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist in der Gesamtbetrachtung als gering zu werten.

Arten und Lebensräume

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Grünfläche wird als Pferdekoppel genutzt. Es bestehen keine Gebäude. Abrissarbeiten sind daher nicht erforderlich. Die bestehende Nutzung der benachbarten Gebäude und der versiegelten Flächen wird beibehalten.

Durch die Nutzung als Bauland werden Vegetationsfläche und somit der Lebensraum von Pflanzen und Tieren dauerhaft zerstört. Hierbei handelt es sich um Grünland, das keinen hohen ökologischen Wert hat, da es schon länger als Koppel genutzt wird und keine Besonderheiten aufweist.

Im Rahmen des speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, welcher als Anlage 2 zum Flächennutzungsplan erstellt wurde, ist keine betroffene besonders geschützte Tier- oder Pflanzenart belegt worden.

Die bestehenden zum Teil biotopkartierten Hecken und Gehölze entlang der östlichen und südlich benachbarten Reitplatznutzung werden ausnahmslos erhalten.

Zum Schutz saP-relevanter Tierarten und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Auflagen Vermeidungsmaßnahmen sicherzustellen, die Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens sind. Die betroffenen Tierarten sind im Zuge der 13. Flächennutzungsplanänderung im speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 2) ermittelt, sowie die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt worden.

Während der Bauphase kommt es zu Staub- und Lärmentwicklung. Hierdurch können grundsätzlich Tiere gestört und vergrämt werden. Die Bauphase findet allerdings nur temporär statt und ist in einem gewissen Zeitfenster abgeschlossen. Dies kann bei der Einstufung der Auswirkungen bzgl. ihrer Erheblichkeit begünstigend Berücksichtigung finden. Die o.g. Beeinträchtigungen treten auch bereits durch die Grünlandnutzung mit Zwischennutzungen der Reitanlage sowie als Pferdekoppel zeitweise auf.

Durch die kleine Erweiterung der Sonderbaufläche ist davon auszugehen, dass dauerhaft Lebensraum für Arten (-gruppen) zerstört wird.

Der Planungsbereich, der umgewandelt werden soll, ist bereits durch die benachbarte Sondergebietsnutzung und die Nutzung der landwirtschaftlichen Halle inklusive deren Nutzungen, vorbelastet.

Gehölze, die die geplante Baufläche eingrünen, sind bereits in unterschiedlichem Abstand in Richtung Osten, Nord- und Südosten sowie Süden vorhanden. Eine zusätzliche Eingrünung als Ausgleichsmaßnahme ist zu untersuchen, damit der Ausgleich möglichst nah am Eingriffsbereich ermöglicht wird, um somit die Beeinträchtigungen für die im Plangebiet lebenden Tiere möglichst gering zu halten. Insgesamt ist dennoch davon auszugehen, dass durch die Gebäude und die damit einhergehende Versiegelung das Grünvolumen gegenüber der bisherigen Grünlandsituation zurückgehen wird. Um dem entgegenzuwirken und negative Auswirkungen zu minimieren, ist im

Baugenehmigungsverfahren beispielsweise die Forderung einer Dachbegrünung von Flachdächern denkbar. Hierdurch ist es möglich, die Artenvielfalt zumindest in Bezug auf die vorkommenden Pflanzenarten, gegenüber der Ausgangssituation deutlich zu erhöhen.

Da die Änderungsflächen nur für die Erweiterung des Bestandsgebietes vorgesehen sind, ist nur mit einer geringen Zunahme von sonstigen Störungen durch die Nutzung für angrenzende Bereiche zu rechnen.

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der zu fordernden Auflagen bezüglich Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie aufgrund der geringen Größe der hinzukommenden Bauflächen als gering zu werten.

Landschaft

Das Plangebiet ist durch Wiesennutzung geprägt. Etwa die Hälfte der Teilflächen des Plangebietes sind infolge der tatsächlichen Nutzung und einer ersten Abschätzung der gemeinsamen Betrachtung der betroffenen Schutzgüter der Kategorie II „Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen.

Die Änderungsfläche liegt in direkter Anbindung an das bestehende Sondergebiet Reitanlage. Ein verträglicher Übergang von der Sondergebietsfläche zur Landschaft ist durch die landwirtschaftsnahe Nutzung und eine qualifizierte Eingrünung sichergestellt.

Die Änderungsfläche wird nahezu hinsichtlich allen Weg- und Sichtbeziehungen durch die Lage oder die vorhandenen Grünstrukturen abgeschirmt.

Da die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes nur eine maßvolle Bebauung erfährt und die angrenzenden Flächen tatsächlich schon jeweils entsprechend gebietstypisch genutzt sind, ist davon auszugehen, dass diese sich in das vorhandene Landschafts- und Ortsbild stimmig einfügen.

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt ist in der Gesamtbetrachtung, unter Berücksichtigung der kaum möglichen Einsehbarkeit des Areals sowie des bereits vorhandenen und weiterhin unberührten Gehölzsaums und unveränderten Biotopstrukturen östlich, nord- und südöstlich der geplanten Ausweisungsflächen als gering zu werten.

Boden

Beim Bau von Sondergebietsflächen für Reitanlagen sind gewisse Versiegelungen zum Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen erforderlich.

Zur Erschließung der Sondergebietserweiterung dient die bestehende öffentliche Wegfläche, so dass hier keine zusätzlichen Erschließungsflächen nötig sind und mit dem Schutzgut Boden sparsam umgegangen wird.

Eine Entsiegelung als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff und die Bodenversiegelung innerhalb des Ortes Reichenberg bzw. des Marktes Reichenberg ist voraussichtlich nicht möglich. Die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sollten nicht über das erforderliche Mindestmaß hinausgehen. Insgesamt orientieren sich die Planungen der Erweiterungsfläche an dem an den Markt Reichenberg herangetragenen Bedarf, wodurch die voraussetzende Bedarfsorientierung gegeben ist.

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden ist in der Gesamtbetrachtung daher als mittel zu werten.

Wasser

Innerhalb oder angrenzend an die Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans ist kein Gewässer vorhanden, welches durch die Maßnahme beeinträchtigt wird. Da ein Sondergebiet für eine Reitanlage ausgewiesen wird und keine Tankstelle vorgesehen ist, ist daher nicht vom Umgang mit Schadstoffen auszugehen. Der Umgang, die Lagerung und Verwendung von tierischen Fäkalien ist bei fachgerechtem Betrieb der Reitanlage mit den dazugehörigen Gebäuden als unproblematisch zu sehen.

Der Änderungsbereich überlagert den westlichen Randbereich des südlichen Trinkwasserschutzbereiches von Würzburg (Gebietskennzahl 2210622500089), wie schon das gesamte bestehende Sondergebiet und der Großteil der südlichen Ortslage von Reichenberg. Die geplante Nutzung wird keine größere Gefährdung des Wasserschutzbereiches darstellen, sofern die allgemein geltenden Hinweise der Wasserschutzbereichsverordnung beachtet und eingehalten werden.

Die neue kleine Bauflächenenerweiterung wird im Mischsystem entwässert. Das anfallende Oberflächenwasser ist gedrosselt in Richtung der nächsten Vorflut abzuleiten. Aufgrund dessen wird das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ortsnahe wieder dem Wasserkreislauf zur Verfügung gestellt. Zudem soll im Rahmen von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren verbindlich aufgenommen werden, dass Regenwasser möglichst auf den privaten Grundstücken zu sammeln und wiederzuverwenden ist, was ebenfalls dem Wasserkreislauf zugutekommt.

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist in der Gesamtbeurteilung, unter Berücksichtigung der im Rahmen von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren verbindlich aufzunehmenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Berücksichtigung der Hinweise, insbesondere die Beachtung der allgemein geltenden Hinweise der Wasserschutzbereichsverordnung, als gering zu werten.

Die **weiteren Schutzgüter** Mensch – Erschütterungen, Mensch – elektromagnetische Felder, Mensch – Reflexionen, Luft und Klima, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Entsorgungssicherung und Energie werden nicht beeinträchtigt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht mit der Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen. Bei einer geplanten Bebauung sind die ggf. entstehenden Beeinträchtigungen im Rahmen der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans oder eines Bauantrags auszuschließen bzw. zu minimieren.

Aussagen zu möglichen Schutzgebieten und Biotopkartierungen sind dem Umweltbericht zur 13. Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

2.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.02.2023 bis einschließlich 27.03.2023 durchgeführt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine private Stellungnahme ein.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen folgende Anregungen und umweltbezogene Informationen ein:

Raumordnung und Landesplanung

- Stellungnahme Regierung von Unterfranken (Lage im Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIB und im Vorbehaltsgebiet für Muschelkalkabbau sind zu berücksichtigen)
- Stellungnahme Regionaler Planungsverband (Lage im Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIB und im Vorbehaltsgebiet für Muschelkalkabbau sind zu berücksichtigen)

Natur und Artenschutz

- Stellungnahme Landratsamt Würzburg (bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen des speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom 20.01.2023 sind die Naturschutzbelange ausreichend berücksichtigt)
- Stellungnahme 1 der Öffentlichkeit (Bedenken bezüglich ausreichenden Schutzes des Haag-Walds, der landwirtschaftlichen Flächen, der Fledermauspopulation im Eiskeller des Schlosses)
- Stellungnahme Bund Naturschutz (Forderung Fledermäuse im Eiskeller im sarF zu berücksichtigen)

Wasserrecht und Bodenschutz

- Stellungnahme Landratsamt Würzburg (Hinweis, dass Abwasserbeseitigung mit Landratsamt und WWA Aschaffenburg abzustimmen ist; Erforderlichkeit der Beachtung der Verordnung zum Schutz des Trinkwasserschutzgebietes; kein Eintrag im Altlastenkataster ABU-DIS)
- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (keine grundsätzlichen Einwände, wenn die Beachtung der Verordnung zum Schutz des Trinkwasserschutzgebietes und eine ordnungsgemäße Erschließung erfolgt)
- Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hinweis, dass Vorbehaltsfläche „Kalkstein OM östlich Reichenberg“ für den Abbau des oberen Muschelkalks mit in die Unterlagen aufzunehmen ist; Erforderlichkeit der Aufnahme eines Hinweises bezüglich des Vorbehaltsgebietes)
- Stellungnahme Bund Naturschutz (Anmahnung Flächenversiegelung, Verlust an hochwertigen Böden)
- Stellungnahme 1 der Öffentlichkeit (Bedenken bezüglich mutmaßlichen Sondermülls auf Nachbargrundstücken; Zweifel an ausreichender Entwässerungskapazität des Bestandskanals, Bedenken bezüglich Mikroplastik)

Immissionsschutz

- Stellungnahme Landratsamt Würzburg (keine Einwände aufgrund gleichartiger Nutzungen im Umfeld; detaillierte immissionsschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens)

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Marktgemeinderatssitzung am 23.05.2023 behandelt. Angaben zum Umfang der Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen bzw. den Gründen der Abwägung sind dem Auszug aus dem Sitzungsprotokoll vom 23.05.2023 zu entnehmen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 16.06.2023 bis einschließlich 18.07.2023 durchgeführt. Ebenso wurde im gleichen Zeitraum die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Marktgemeinderatssitzung am 08.08.2023 behandelt.

Sechs Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen oder weitere Hinweise zu Entwurf der 13. Flächennutzungsplanänderung vorgebracht werden.

Sieben aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verweisen auf ihre Stellungnahme zum Vorentwurf, zu denen der Markt Reichenberg auf die gefassten Beschlüsse vom 23.05.2023 verweist. Größtenteils lagen hier keine Einwände vor. Die geäußerten Hinweise und Anregungen wurden größtenteils berücksichtigt und in den Entwurf eingearbeitet.

Darüber hinaus wurden von neun Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Stellungnahme eingegangen.

Diese wurde zur Kenntnis genommen. Zu dem Verweis auf die weiterhin zu berücksichtigenden Anregungen und Hinweise des Einwenders zum Vorentwurf wurde auf die Behandlung und die Beschlussfassung des Marktgemeinderates dazu vom 23.05.2023 verwiesen sowie daran festgehalten.

Die Einwendungen zum Entwurf der 13. Flächennutzungsplanänderung, die geplanten Nutzungen stünden im Widerspruch zu den jetzigen Nutzungen dieses Bereiches, der im Gegensatz zur Beschreibung des Einwenders bisher als Grünfläche und nicht als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, wird als nicht zutreffend zurückgewiesen.

Eine Begünstigung Einzelner wird nicht gesehen, da die geplante Nutzung, mit der Anzahl der Pferde und dem Nutzungskonzept innerhalb der Ortslage von Reichenberg, insbesondere immissionsschutztechnisch, sehr problematisch wäre. Der Markt Reichenberg unterstützt die Nutzung dieser Änderungsfläche als sinnvolle Entwicklung der bestehenden Sondergebietsfläche Reitanlage. Diese Entscheidung erfolgt auch unter dem Aspekt eines immer möglichen Eigentümer- oder Betreiberwechsels, der von der Marktgemeinde in bauleitplanerische Entscheidungen stets mit einzubeziehen ist. Das Nutzungskonzept an sich ist Gegenstand eines eigenen Baugenehmigungsverfahrens, wobei die Wohnnutzung im Rahmen des Gesamtkonzeptes der geplanten Pferdeunterbringung zur Reitanlage zulässig ist. Dies wurde mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

Mutmaßungen bezüglich privater Interessen der zukünftig anvisierten Eigentümer bzw. Betreiber des Bereiches dieser 13. Flächennutzungsplanänderung sind hierfür nicht relevant. Die Wirtschaftlichkeit der entsprechenden zukünftigen Nutzung des Änderungsbereiches wurde von keiner beteiligten Fachstelle oder Behörde in Frage gestellt. Eine Bevorteilung der potenziellen Betreiber sieht der Marktgemeinderat nicht, da die 13. FNP-Änderung aufgrund der geplanten Nutzungen direkt an die bestehenden Flächen des Sondergebietes Reitanlage angrenzen muss. Dies wird aus Immissionsschutzgründen zwecks Verträglichkeit und ortsplanerisch als sinnvoll erachtet. Die darüber hinaus sich für die Betreiber ergebende Möglichkeit des Wohnens in diesem Gesamtrahmen der Reitanlage ist hierbei untergeordnet.

Behandlung:

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht, die Ergänzungen der Flächennutzungsplanänderung zur Folge hatten. Zur Klarstellung der zulässigen Wohnnutzung im Änderungsbereich wurde vom Marktgemeinderat die redaktionelle Präzisierung des Begriffes „Wohnhaus“ in „Betriebsgebäude zu Wohnzwecken“ beschlossen, um diesbezügliche Missverständnisse auszuräumen. Der Marktgemeinderat hat daher am 08.08.2023 den Feststellungsbeschluss für die 13. Flächennutzungsplanänderung des Marktes Reichenberg in der

Fassung vom 20.01.2023, geändert am 23.05.2023 und nachrichtlich ergänzt am 08.08.2023, gefasst. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB Einwände erhoben haben, am 20.09.2023 schriftlich mitgeteilt.

3. Begründung der Standortwahl und Erläuterung der Standortalternativen

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.

Der räumliche Bezug zur bestehenden Reithalle im nahen Umfeld der weiteren Anlagen des Reitvereines sind unverzichtbar für die Pferdepension mit den geplanten Nutzungen.

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.

Da die Erweiterung der bestehenden Sonderbaufläche Reitanlage deshalb in unmittelbarem Zusammenhang zur bestehenden Sondergebietsfläche liegen muss, sind nur wenige Planungsalternativen im direkten Umfeld vorhanden. Eine Einbindung der Erweiterungsfläche in die schon durch bauliche Strukturen geprägte Ortsrandlage Reichenbergs bedingt die Lage zwischen dem Gebäudebestand im südlichen Bereich und der bestehenden nördlichen Scheune. Somit wäre nur ein südlich benachbartes Grundstück eine mögliche Alternative, dessen Überbauung und Nutzung aber eine zu große Verdichtung für den Bereich darstellen würde.

Alle anderen an die bestehende Sondergebietsfläche angrenzenden Acker- oder Grünlandflächen verursachen einen teilweise größeren Eingriff bezüglich Grund und Bodens oder des Landschaftsbildes.

Der Grund, der für die Wahl dieses Standortes spricht, sind die oben beschriebenen vorhandenen Strukturen. Auf die Neuanlage verkehrlicher Erschließungsstraßen kann zudem verzichtet werden, sodass der Flächenverbrauch so gering wie möglich ist.

4. Zusammenfassung

Bei der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Reichenberg wird zusätzliche sonstige Sondergebietsfläche gemäß § 11 BauNVO im nördlichen Bereich der bestehenden Sondergebietsfläche „Reitanlage“ ausgewiesen, um den aktuellen Bedarf an weiterer Sondergebietsfläche zu decken.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte nach 3-stufigem Modell in geringe, mittlere und große Erheblichkeit. Ist dabei der Eingriff in ein Schutzgebiet nicht ausgleichbar, erfolgt automatisch die Einstufung in die höchste, also große Erheblichkeitsstufe. Insgesamt ist festzustellen, dass durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Reichenberg keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Es ist festzustellen, dass die geplante Fläche für die Erweiterung der bestehenden Sondergebietsfläche „Reitanlage“ der einzig sinnvolle Standort ist, der städtebaulich sowie immissionsschutztechnisch tragbar und bezüglich aller Schutzgüter vertretbar ist.

Ein Flächennutzungsplan ist kein verbindlicher Bauleitplan. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist demnach erst in den folgenden Planungsschritten zu beachten.

Weiterhin ist bei der Betrachtung des gesamten Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes festzustellen, dass nur geringe bis mittlere Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen müssen durch Vermeidungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der folgenden Planungsebenen vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden.

Der Rat des Marktes Reichenberg weist darauf hin, dass es sich bei der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan um die geplante Nutzungsvorgabe für ein Sondergebiet „Reitanlage“ handelt. Somit sind die Belange des Umweltschutzes in der 13. Änderung des Flächennutzungsplans hinreichend berücksichtigt.

5. Genehmigung

Die 13. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung, Umweltbericht und speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 20.01.2023, geändert am 23.05.2023, redaktionell ergänzt am 08.08.2023 und festgestellt am 08.08.2023, wird von dem Markt Reichenberg beim Landratsamt Würzburg zur Genehmigung eingereicht.

Das Landratsamt Würzburg ist für die Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sachlich zuständig.

Gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist über die Genehmigung binnen eines Monats zu entscheiden. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist unter Angabe von Gründen abgelehnt wird (§ 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Markt Reichenberg, 12. OKT. 2023

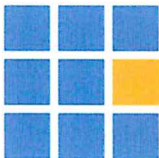


Hemmerich
1. Bürgermeister

Bearbeitung: Roppel

Prüfung: HJR

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