

Stadt Burgau

vertreten durch

1. Bürgermeister Martin Brenner

Gerichtsweg 9

89331 Burgau

**vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

„Nußlacherhof 4“

Begründung Teil 1

Vorentwurf vom 21.11.2023

Entwurf vom

Stand vom

Verfasser:

Dipl. Ing. (FH) Birgit Möhle-Berchtenbreiter

Kappelbuck 26

86720 Grosselfingen-Nördlingen

T: 0171-9751125

birgit.berchtenbreiter@gmx.net

Dipl. Ing. (FH) Cornelia Sing

Landschaftsplanung

Stettiner Ring 18

86405 Meitingen

T: 0176-70566887

cornelia.sing@gmx.net

TEIL I Planvorhaben

E 1 Anlass der Planung und verfolgten Ziele und Zwecke

Der Vorhabenträger hat den Nußlacherhof 1998 erworben, um an der Hofstelle dem Reitsport nachzugehen, als auch Pferde zu züchten.

Zu diesem Zweck wurde 2000 auf der Westseite des landwirtschaftlichen Betriebes eine Reithalle mit Reitplatz ergänzt.

Nun soll als Ergänzung der Hofstelle eine Bergehalle erstellt werden, um die Maschinen- und Geräte des landwirtschaftlichen Betriebes und vor allem auch Futter für die Pferde lagern zu können. Die Lagerung soll entsprechend groß dimensioniert sein, um Futter für 1 – 2 Jahr vorhalten zu können, um entsprechende Wetterschwankungen / Trockenperioden zu überbrücken.

Zudem wird im Bereich des bestehenden Einmündungsbereich zum Nußlacherhof auf Höhe Kreuzung Hammerstetter Weg – Nußlacherhofweg die Grundstückseinfriedung und bestehende, geschnittene Hecke zurückgesetzt.

Nachdem der Betrieb nicht der Privilegierung nach § 35 BauGB unterliegt, kann die geplante Bergehalle nicht privilegiert erstellt werden.

Um die Hofstelle, Nußlacherhof 4, insgesamt städtebauliche zu ordnen als auch die, im Hinblick auf die bestehende Hofstelle untergeordnete Erweiterung zu ermöglichen, ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Burgau vom 13.12.2022 wurden die Entwurfsverfasser mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan für Flurnummern 379/19 und Teil von Flurnummer 379/20 jeweils Gemarkung Großanhausen beauftragt.

E 2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013,
geändert am 01.03.2018

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase

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.

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

3.2. REGIONALPLAN Donau-Iller

Regionalplan Region Donau-Iller

B I 3 Bodenerhaltung

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.

B III Siedlungswesen

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

Aus Begründung

Innerhalb der Region gibt es verschiedene landschaftsspezifische dörfliche Siedlungsformen, wobei die für den Süden der Region typischen Einzelhöfe und Weiler sowie die häufig in den Flusstälern anzutreffenden Straßendörfer besonders zu erwähnen sind. Bei der weiteren Siedlungstätigkeit kommt es darauf an, der Vielfalt dieser Siedlungsformen gerecht zu werden.

E 3

Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Entsprechend dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Burgau ist die bestehende Hofstelle als Fläche für die Landwirtschaft und der Anschluß daran als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer orts- und Landschaftsgestalterischer Bedeutung – Empfehlung Grünland“ dargestellt.

Der Bebauungsplan kann daher nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Es ist daher eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchzuführen.

E 4 Beschreibung der Ausgangssituation

Entsprechend Bodenkarte ist Lehmboden am geplanten Sondergebiet zu erwarten.

Das Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Reiterhof“ umfasst die bestehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude, Stallungen, Reithalle, bestehender Reitplatz, als auch die Wohngebäude sowie einen Erweiterungsbereich um eine Bergehalle.

Der Anschluß an die bestehende Bebauung wird als Eingrünung bzw. landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und die mit dem Vorhaben voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht (Siehe Begründung Teil 2 Umweltbericht) dargestellt.

E 5 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung**E 5 a Lage**

Das geplante Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Reiterhof“ liegt ca. 1km südlich von Großanhausen, abgegrenzt durch die Autobahn A 8 bzw. 400m nördlich von Hammerstetten. Hier finden sich im Außenbereich die Nußlacherhöfe.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch Teil von Flurnummer 379/20,

Im Osten durch Teil von Flurnummer 379/20,

bzw. Flurnummer 274 (Hammerstetter Weg)

Im Süden durch Flurnummer 274 (Hammerstetter Weg)

bzw. Flurnummer 379/8 und Flurnummer 379/9

Im Westen durch Flurnummer 379/8, Flurnummer 379/9

und Teil von Flurnummer 379/20,

jeweils Gemarkung Großanhausen

E 5 b Planbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nußlacherhof 4“ umfasst Teil von Flurnummer 379/20 und Flurnummer 379/19 Gemarkung Großanhausen mit insgesamt 14.303qm

E 5 c Flächenaufgliederung

Fläche Plangebiet

„Nußlacherhof 4“

Bebauungsplanfläche

Teil von Flurnummer 379/20 und Flurnummer 379/19 Gemarkung Großanhausen

gesamt 14.303 qm

bebaubare Fläche gesamt 11.213 qm

Grünfläche / Ausgleichsfläche 3.090qm

E 5 d Kurzbeschreibung des Vorhabens

Auf Teil von Flurnummer 379/20 und Flurnummer 379/19 Gemarkung Großanhausen besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wirtschaftsgebäude, Stallungen mit Paddocks, Reithalle, bestehender Reitplatz, als auch die Wohngebäude. Die bestehende Hofstelle soll um eine Bergehalle erweitert werden.

Durch die Erstellung des Sondergebietes werden gesamt 14.303qm beansprucht.

E 5 e Begründung zu den Planerischen Festsetzungen zur Umsetzung

Innerhalb des abgegrenzten räumlichen Geltungsbereichs, dargestellt in der Bebauungsplanzeichnung M. 1 : 1000 zum Bebauungsplan „Nußlacherhof 4“ werden planungsrechtliche Regelungen zur baulichen Nutzung, Erschließung, Bauweise und Grünordnung festgesetzt.

In Zuordnung der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle ist eine Bergehalle geplant.

E 5 f Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus § 11 BauNVO, sonstige Sondergebiete, abgeleitet.

Für das Sondergebiet wird in den textlichen Festsetzungen bestimmt, dass alle bauliche Anlagen, die für den Betrieb der Reitanlage erforderlich sind, zulässig sind.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist für das Sondergebiet erforderlich, da es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt und ein bestehendes Wirtschaftsgebäude eine Gesamtlänge von über 67 m aufweist.

E 5 g Maß der baulichen Nutzung / Höhenfestsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 dem Höchstwert der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

An der bestehenden Hofstelle finden sich Wirtschaftsgebäude, Stallungen mit Paddocks, Reithalle, bestehender Reitplatz, als auch Wohngebäude. Die bestehende Hofstelle soll um eine Bergehalle erweitert werden.

Nachdem es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes, in dem die Erweiterung um die geplante Halle ablesbar ist.

Die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen, Dachgestaltung der Behälter und Gebäude wurde anhand der bestehenden baulichen Anlagen und der geplanten Erweiterung baulicher Anlagen gewählt.

E 6 Erschließung

Die Zufahrt erfolgt von der Hammerstetter Straße aus.

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten.

E 7 Ver- und Entsorgung

Wasser:

Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung

Abwasser:

bestehende Kleinkläranlage

Strom:

Anschluß an das bestehende Netz der LEW

E 8 Oberflächenwasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung der bestehenden baulichen Anlagen wird durch die Aufnahme der baulichen Anlagen in das Sondergebiet nicht berührt.

Das Niederschlagswasser der geplanten Bergehalle wird in einen Regenwasserspeicher gesammelt.

E 9 Brandschutz/Löschwasserversorgung

Östlich des Hammerstetter Weges in gut 100m Entfernung findet sich ein Löschwasserteich.

E 10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

(Detailliert siehe hierzu Begründung Teil 2 Umweltbericht).

Durch den Bebauungsplan kann in Zuordnung einer bestehenden Hofstelle eine Bergehalle errichtet werden. Auf der Erweiterungsfläche findet sich im Moment ein Baublock aus Platanen bzw. wird als Pferdekoppel genutzt.

Das geplante Sondergebiet findet sich außerhalb von naturschutzfachlichen bzw. wasserrechtlichen Schutzgebiete.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 14.303qm und ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut.

Im Zuge der geplanten Bergehalle werden ca. 1.093qm zusätzliche, Fläche beansprucht und überformt. Dadurch ergeben sich Beeinträchtigungen für den Boden, da dieser in versiegelten Bereichen seine Funktion als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllen kann.

Auch wird durch die Bodenversiegelung der Wasserhaushalt verändert, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagswasserversickerung und Grundwasserneubildung kommt. Dem wird durch das Sammeln von unverschmutztem Niederschlagswasser zur Beregnung des Reitplatzes auf dem Baugrundstück entgegengewirkt.

Durch die Rodung und Versiegelung des bisherigem Baublocks ent-fallen für wildlebende Arten vor allem Nahrungshabitate – diese sind allerdings aufgrund der nicht standortgerechten Gehölze und des jungen Alters der Bäume von untergeordneter Bedeutung.

Zudem wird eine Ausgleichsfläche erstellt.

Während der Erstellung der Halle ist mit Lärm zu rechnen.
Ansonsten ist mit keiner Änderung der Emissionen des Pferdehofes zu rechnen und aufgrund der abgesetzten Lage des geplanten Sondergebietes ist eine geringe Erheblichkeit für das Schutz Menschen und seiner Gesundheit gegeben.

E 11 Alternativenprüfung / Maßgebliche Gründe für die Abwägung

Der Bebauungsplan Nußlacherhof 4 soll eine, im Bezug auf die bestehende Hofstelle flächenmäßig untergeordnete Erweiterung um eine Bergehalle, ermöglichen.

Die Hofstelle ist auf der Ostseite durch den Hammerbacher Weg abgegrenzt, auf der Südseite schließt der Nußlacherhof 6 an.

Die Erweiterung ist auf der Nordseite der bestehenden Hofstelle geplante, um eine kompakte Bebauung an der Hofstelle zu erreichen.

Eine Nachverdichtung, Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand und Baulücken im Sinne des § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist, aufgrund der Fallgestaltung, nicht möglich.