ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 6 Baugesetzbuch (BauGB) zur
3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
mit dem
Bebauungsplan „Nußlacherhof 4 – Sondergebiet Pferdezucht und Reitsport“

Vorbemerkung – Darstellung Anlass der Planung und verfolgten Ziele und Zwecke
Im Gemeindegebiet der Stadt Burgau soll ein Sondergebiet Pferdezucht und Reitsport ausgewiesen werden.

Entsprechend den bestehenden Nutzungen und Vorbelastungen im Gemeindegebiet Burgau stellt die Entwicklung des bestehenden Nußlacher Hofes in ein Sondergebiet Pferdezucht und Reitsport eine geeignete Alternative dar.

Durch den Einbezug und Weiternutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude wird die zusätzliche Neuversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt. Auch findet sich aufgrund der Lage in Zuordnung zum Kammeltal ausreichend Grünlandfläche. Zum einen im direkten Anschluß an die Hofstelle als Koppel, zudem im weiteren Umgriff zur Rauhfuttergewinnung.

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

Um die Hofstelle, Nußlacherhof 4, insgesamt städtebaulich zu ordnen als auch die, im Hinblick auf die bestehende Hofstelle untergeordnete Erweiterung zu ermöglichen, ist es erforderlich ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange
Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht erstellt.

Aufgrund der Bewertung des Bestandes unter Berücksichtigung der Auswirkung und Minimierung und Vermeidungsmaßnahmen zeigt sich, dass der Eingriff in die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, sowie Landschaftsbild als nicht erheblich zu bewerten ist. Eine mittlere Erheblichkeit ergibt sich für das Schutzgut Boden.

Auf Bebauungsplanebene sind entsprechend Minimierungsmaßnahmen festzusetzen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 02.09.2022 hat in der Zeit vom 18.11.2022 bis 23.12.2022 statt gefunden.

Der Entwurf der 2. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom Mai 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.09.2023 bis 13.10.2023 öffentlich ausgelegt.

Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogene Informationen wurden mit ausgelegt. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine Stellungnahme von Bürgern ein.

Die Stellungnahme bezog sich auf die Stabilität des Hanges als auch die Niederschlagswasserbeseitigung. Für die Ausführung der baulichen Anlagen sind die entsprechenden Rechtsvorgaben, wie statische Berechnung zu beachten. Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.
Aus diesen Gründen wurden die Planungen weitergeführt.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 21.11.2023 hat in der Zeit vom 18.12.2023 bis 26.01.2024 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom Oktober 2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2025 bis einschließlich 21.03.2025 beteiligt.

Die Regierung von Schwaben führt mit Schreiben vom 14.02.2025 aus, dass die Ziele der Raumordnung, Anbindegebot der Planung entgegen stehen und dass kein Ausnahmetatbestand ersichtlich ist.

In der 3. Flächennutzungsplanänderung wurde das Stadtgebiet, hinsichtlich eines Sondergebietes für Pferdezucht und Reitsport untersucht. Aufgrund den unterschiedlichen Raumnutzungen stellt aus Sicht der Stadt der Nußlacherhof 4 einen gut geeigneten Standort dar.
Daher wurden die Planungen weiter geführt.

Die übrigen Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit entsprechenden Stadtratsbeschlüssen vollumfänglich in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

4. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsalternativen und Begründung für die Auswahl der Planungsvariante

Im Gemeindegebiet der Stadt Burgau soll ein Sondergebiet Pferdezucht und Reitsport ausgewiesen werden.

Aufgrund der Pferdehaltung ergeben sich folgende Kriterien für die Festlegung eines Sondergebietes:

Für die Tierhaltung sind Wirtschaftsgebäude erforderlich, als auch angeschlossene Grünlandfläche zur Koppelhaltung und als Futtergrundlage. Zudem sind zur Bewirtschaftung auch Wohngebäude erforderlich. Insgesamt Bedarf es einer Gesamtgröße, Fläche für bauliche Anlagen und Koppel Grünland von ca. 3,5 ha.

Grundsätzlich fällt Pferdehaltung nicht unter Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen der 4. BImSchV. Allerdings gehen von der Tierhaltung Emissionen wie Geruch, Lärm und Staub, als auch Tiergeräusche aus. Entsprechend § 50 BImSchG *sind „…die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen … auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“*

Das Gemeindegebiet der Stadt Burgau umfasst gesamt knapp 26 km^2. Die Stadt Burgau liegt im östlichen Bereich des Gemeindegebietes auf der Ostseite abgegrenzt von der Bahnlinie und auf der Südseite von der A 8. Die Mindel verläuft von Süden nach Norden durch die Stadt. Südlich von Burgau als auch nördlich und südlich von der Autobahn findet sich in diesem Bereich der Auebereich der Mindel mit Feldvögelkulisse für den Kiebitz als auch Trinkwasserschutzgebieten. Nördlich von Burgau findet sich ebenfalls der Auebereich der Mindel mit Wiesenbrüterkulisse. Nach Westen schließt sich an Burgau Oberknöringen bzw. Unterknöringen an. Nördlich von Unterknöringen findet sich eine Deponie mit Gewerbe-/Industriegebiet. Bei den Flächen südlich von Oberknöringen bis zur Autobahn handelt es sich überwiegend um beste Ackerböden, die landwirtschaftlich intensiv genutzt werden.

Westlich von Unter- / Oberknöringen schließt das Kammeltal an. Das Kammeltal ist von Grünland bzw. Grünlandnutzung geprägt. Zum Schutz des Kammeltales besteht ein Bebauungsplan Kammeltal, der den Bereich der Kammel von Süden nach Norden im Gemeindegebiet umfasst. An das Kammeltal grenzt nördlich der Autobahn Kleinanhausen / Großanhausen an. Die Flächen westlich von Klein- / Großanhausen werden bis zur Autobahn / Gemeindegebietsgrenze landwirtschaftlich intensiv genutzt und weisen ackerbaulich beste Bonitäten auf.

Südlich der Autobahn findet sich die Ortschaft Limbach. Limbach wird auf der Nordseite von der Autobahn abgegrenzt, auf der Westseite finden sich wiederum landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen und auf der Ostseite grenzt Wald an. Östlich des Waldgebietes und westlich des Kammeltales finden sich die Nußlacherhöfe. An das Kammeltal schließt nach Osten wie bereits ausgeführt Trinkwasserschutzgebiet und der Auebereich der Mindel an.

Die räumliche Gliederung im Gemeindegebiet von Burgau ist heterogen und aufgrund der Lage an der Autobahn A 8 als auch Lage an der Achse Ulm – Augsburg ist der Flächendruck stark ausgeprägt.

Um dem Trennungsgrundsatz entsprechend § 50 BImSchG als auch den Erfordernissen an das Sondergebiet im Hinblick auf Flächengröße und Grünlandausstattung gerecht zu werden und einer zusätzlichen Versiegelung entgegen zu wirken, wird für das Sondergebiet eine bereits landwirtschaftliche Hofstelle am Nußlacher Hof gewählt.

Durch den Einbezug und Weiternutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude wird die zusätzliche Neuversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt. Auch findet sich aufgrund der Lage in Zuordnung zum Kammeltal ausreichend Grünlandfläche. Zum einen im direkten Anschluß an die Hofstelle als Koppel, zudem im weiteren Umgriff zur Rauhfuttergewinnung.

Entsprechend den bestehenden Nutzungen und Vorbelastungen im Gemeindegebiet Burgau stellt die Entwicklung des bestehenden Nußlacher Hofes in ein Sondergebiet Pferdezucht und Reitsport eine geeignete Alternative dar.

Erstellt 09.12.2025
Dipl. Ing. (FH) Cornelia Sing
Landschaftsplanung, Meitingen