Land: Freistaat Bayern
Landkreis: Günzburg
Gemeinde: Stadt Burgau

3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nußlacherhof 4“ - Sondergebiet Pferdezucht und Reitsport

Vorentwurf vom 21.11.2023
Entwurf vom Oktober 2024
Stand vom Mai 2025,
zuletzt redaktionell geändert
vom 28.10.2025

Stadt Burgau
vertreten durch
1. Bürgermeister Martin Brenner
Gerichtsweg 9
89331 Burgau

Verfasser:

Dipl. Ing. (FH) Birgit Möhle- Berchtenbreiter
Kappelbuck 26
86720 Grosselfingen-Nördlingen
T: 0171-9751125

Dipl. Ing. (FH) Cornelia Sing
Landschaftsplanung
Stettiner Ring 18
86405 Meitingen
T: 0176-70566887

Begründung
1. Anlass und Ziel der 3. Flächennutzungsplanänderung

Anlass und Erforderlichkeit der Planung
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.

Planungsrechtliche Ausgangssituation
Der Nußlacherhof 4 findet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich.
Auf Flurnummer 379/19 und 379/20 Gemarkung Großanhausen bestehen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude, Stallungen, Reithalle, bestehender Reitplatz, als auch die Wohngebäude.

Anlass der 3. Flächennutzungsplanänderung
Der Vorhabenträger hat den Nußlacherhof 1998 erworben, um an der Hofstelle dem Reitsport nachzugehen, als auch Pferde zu züchten.

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.

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 einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert und angepasst werden. Die Unterlagen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich werden vom Ingenieurbüro für Bauplanung Frau Dipl. Ing. Birgit Möhle- Berchtenbreiter (FH) und Dipl. Ing. (FH) Cornelia Sing Landschaftsplanung erstellt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Das geplante Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Reiterhof" liegt ca. 1km südlich von Großanhausen, abgegrenzt durch die Autobahn A 8 bzw. 400m nördlich von Hammerstetten.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch Teil von Flurnummer 379/20,
Im Osten durch 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

B Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes 2023
Aus Leitbild LEP 2023 Bayern 2035, Seite 8
Der Klimawandel bringt eine Zunahme von Naturgefahren wie Überschwemmungen oder Dürren mit sich. Im Interesse des Klimaschutzes kommt es darauf an, die Treibhausgase zu reduzieren, insbesondere auch durch die Umstellung auf eine nachhaltige Energieerzeugung und Mobilität. Zudem wird es gerade auf regionaler Ebene notwendig sein, insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft, im Tourismus und im Siedlungswesen die Strukturen an den Klimawandel anzupassen.

1.3 Klimawandel
1.3.1 Klimaschutz
(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und - die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
(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.

In der Teil-Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes wird zu Siedlungsentwicklung ausgeführt.
„Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. … Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. … Organisches Wachstum ist in allen Gemeinden und Gemeindeteilen bei entsprechendem Bedarf möglich.“

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 in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

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.

Bewertung möglicher Konflikte im Hinblick auf übergeordnete Planungen

Im Bereich des Nußlacherhofes finden sich keine Vorgaben / übergeordnete Ziele des Landesentwicklungsprogrammes.

Auch in Bezug auf den Regionalplan Donau-Iller sind Vorgaben des Regionalplanes / übergeordnete Planungsziele nicht betroffen.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes widerspricht daher nicht den Zielen der Raumordnung.

3.3 Flächennutzungsplan
Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt im Bereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Burgau.

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.

Folgende Änderungen sind in den Flächennutzungsplan einzuarbeiten:

Darstellung eines Sondergebietes für Pferdezucht und Reitsport
auf Flurnummer 379/19 und Teil von 379/20 Gemarkung Großanhausen Änderung des im FNP dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft bzw. Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung – Empfehlung Grünland“ in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Pferdezucht und Reitsport“ gemäß § 11 (1) BauNVO

4. Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Einleitung Umweltbericht

1a) Kurzdarstellung Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes mit Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

In Ergänzung der Hofstelle soll eine Bergehalle erstellt werden, um die Maschinen- und Geräte des landwirtschaftlichen Betriebes und 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.

Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1b) Aussagen übergeordneter Planungen bzw. Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

Flächennutzungsplan (FNP)

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 Landschaftsgestalter-ischer Bedeutung – Empfehlung Grünland“ dargestellt.
Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Biotopkartierung

Die nächstgelegenen biotopkartierten Bereiche zum geplanten Sondergebiet befinden sich ca. 400m nord-westlich, Feldgehölze östl. Harthausen und nördl. Hammerstetten bzw. ca. 400m östlich, Feldgehölz, Feuchtgebüsch und Stillgewässer mit Verlandungsvegetation am Nusslachhof.

Schutzgebiete

Im Umgriff von 1km finden sich keine Schutzgebiete.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Angabe des Bestandes, der Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf den Umweltzustand, die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Es werden die entsprechend § 1 (6) 7 BauGB folgende Schutzgüter beschrieben und bewertet:

Tiere, Pflanzen
Boden
Wasser
Luft/Klima
Landschaftsbild
Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000-Gebiete
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Teil von Flurnummer 379/20 und Flurnummer 379/19 Gem. Großanhausen wird als Hofstelle mit landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden, Stallungen, Reithalle, bestehender Reitplatz, als auch die Wohngebäude genutzt.

Die geplante Bergehalle soll im östlichen Anschluß an die bestehende Hofstelle entstehen.
In diesem Bereich findet sich ein Baumblock aus Platanen. Die Bäume wurden vor gut 20 Jahren vom Vorhabenträger gepflanzt.

Der Eingrünungsbereich hat für wildlebende Tiere nachdem es sich um nicht standortgerechte Bäume handelt, untergeordnete Bedeutung. Die angrenzenden Flächen auf der Nord- und Ostseite werden als Koppelflächen genutzt.

Auf der Südseite grenzt der Hammerstetter Weg an und daran die Kammelaue. In Zuordnung der Kammel finden sich überwiegend Grünländer, die zum Teil extensiv genutzt werden.

Dauerhafte Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten auf dem Baugrundstück sind nicht bekannt und aufgrund den Nutzungen, Reiterhof und Koppelfläche, nicht zu erwarten.

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen
Durch die Versiegelung der Flächen entfallen für wildlebende Arten Lebensräume – diese sind allerdings aufgrund der bestehenden Hofstelle, Koppelnutzung, sowie Kulissenwirkung und standortgerechten Gehölzen von geringer Bedeutung.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Die Neuversiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme unvermeidbar. Durch Angliederung an die bestehenden Hofstelle, wird das Sondergebiet kompakt entwickelt.

Im Bebauungsplan ist festzusetzen, dass die bestehenden Gehölzstrukturen ausschließlich in der Zeit zwischen Oktober bis Februar zu roden sind. Zudem ist auf Bebauungsplanebene eine entsprechend Eingrünung zu planen.

Ergebnis:
Aufgrund des Bestandes, sowie Erstellung Eingrünung ist für das Schutzgut Pflanzen und Tiere eine geringe Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Boden
Beschreibung und Bewertung des Bestandes
Entsprechend Bodenkarte ist im Bereich des geplanten Sondergebiet Lehmboden zu erwarten.

Die Hofstelle ist mit landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden, Stallungen, Reithalle, be-stehender Reitplatz, als auch die Wohngebäude und Wegeflächen bebaut. Die Bodenfunktionen sind durch die Versiegelung in diesem Bereich gestört.
Im Erweiterungsbereich findet sich ein Baumblock bzw. eine Koppelfläche.

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen
Durch das Sondergebiet werden insgesamt ca.14.303qm überplant, davon ca. 1.093qm neu beansprucht.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Die Neuversiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme unvermeidbar. Durch die Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen für den Boden, da dieser in versiegelten Bereichen seine Funktion als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllen kann.

Die Erweiterung des Sondergebietes erfolgt kompakt in Zuordnung der bestehenden Hofstelle.

Ergebnis:
Die Erweiterung des Sondergebietes wird kompakt in Zuordnung zum Bestand erstellt.
Allerdings verbleibt auch aufgrund der kompakten Bauweise eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1.093qm. Für das Schutzgut Boden ist eine mittlere Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser
Beschreibung und Bewertung des Bestandes
Im Umgriff um das geplante Sondergebiet findet sich ca.100 östlich der Haderbach bzw. ca. 500m östlich die Kammel.

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Bereich der Flurnummer 379/20 / 379/19 Gemarkung Großanhausen nicht ausgewiesen.

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen
Verschmutztes Oberflächenwasser kann eine Beeinträchtigung des Grundwassers darstellen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Durch die Bodenversiegelung wird der Wasserhaushalt verändert, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagswasserversickerung kommt.

Auf Bebauungsplanebene sind Maßnahme vorzusehen, um das Niederschlagswasser wieder dem Wasserkreislauf zuzuführen.

Ergebnis:
Bei entsprechender Festsetzung, ist für das Schutzgut Wasser eine geringe Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima, Luft
Beschreibung und Bewertung des Bestandes
Die bestehende Hofstelle hat für die Kaltluftentstehung untergeordnete Bedeutung bzw. beeinträchtigt den Kaltluftabfluß. Der Baumblock bzw. vor allem die Koppelflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete.

Das geplante Sondergebiet liegt ca. 1,1km südlich von Großanhausen, abgegrenzt durch die Autobahn A 8. Südlich grenzt der Nußlacherhof 6 an.

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen
Das Kleinklima wird durch die Bebauung verschlechtert.
Das Sondergebiet kann eine Barriere für den Luftaustausch darstellen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Der überwiegende Teil des Sondergebietes ist bereits bebaut, die Erweiterung umfasst eine Bergehalle auf der Ostseite.
Die bestehende Eingrünung auf der Süd- West- und Nordseite wird erhalten. Auf der Ostseite wird ein Eingrünungsbereich im Bebauungsplan festgesetzt.
Die Bepflanzung um das Sondergebiet wirkt punktuell verbessernd auf das Kleinklima.

In Zuordnung der bestehenden Reitanlage ist eine Bergehalle geplant. Von der Bergehalle gehen keine erheblichen Emissionen aus.

Ergebnis:
Aufgrund der Lage im Außenbereich und nachdem es sich bei der Erweiterung der Hofstelle um eine Bergehalle handelt, ergibt sich für das Schutzgut Klima und Luft eine geringe Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Der Bereich des Sondergebietes gehört der naturräumlichen Gliederung entsprechend zur Unteren-Iller-Lech-Schotterplatte.

Nach Landschaftssteckbrief der Bundesamtes für Naturschutz wird die Landschaft wie folgt beschrieben:

„Die Oberfläche der Landschaft steigt von 470 m ü. NN im Bereich der Donau auf ca. 600 m ü. NN am südlichen Rand an. Deckenschotter überlagern die Obere Süßwassermolasse des Untergrundes und sind durch ein nach Norden entwässerndes Talnetz in flachwellige Riedel und Schotterplatten zergliedert, die z.T. von Löss überlagert sind. Die Niedermoore der kastenförmig ausgeprägten Flusstäler wurden weitgehend trockengelegt. Grünlandbänder ziehen sich durch die Talräume und die Rücken der Riedel werden von Forsten bedeckt, in denen die Fichte dominiert. Im Günz- und im Mindeltal wird Kies abgebaut. Der im Norden noch hohe Anteil an Ackerflächen reduziert sich nach Süden hin.

Intensive ackerbauliche und forstliche Nutzung sind vorherrschend.

Da zumeist naturferne Lebensräume in der Landschaft auftreten und Feuchtwiesen oder Niedermoorbereiche nur fragmentarisch erhalten sind, kommt den Kleinstrukturen sowie Streuobstbeständen, Waldrändern, Ranken oder artenreichen Wiesen eine erhöhte Bedeutung zu. Die ökologische Durchlässigkeit der Talsysteme ist nur eingeschränkt, dennoch haben sie eine wichtige Funktion als Verbindungsachsen.

Das geplante Sondergebiet umfasst im wesentlichen die bestehende Hofstelle und einen Erweiterungsbereich für eine Bergehalle. Das Gelände fällt von Westen nach Osten.

Der Umgriff um das geplante Sondergebiet ist von landwirtschaftlicher Nutzung bzw. im Osten durch das Kammeltal geprägt.

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Das Gelände des Sondergebietes steigt von Osten nach Westen.

Auf der Westseite ist die bestehende Hofstelle und auf der Südseite durch den Nußlacherhof 6 abgeschirmt. Daher ist das Sondergebiet bzw. die Erweiterung vor allem von Norden und Nord-Osten wahrnehmbar.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die bestehende Eingrünung auf der Süd-Ost, West- und Nord-Westseite wird erhalten. Auf der Nord-Ostseite, im Bereich der geplanten Halle, ist auf Bebauungsplanebene eine entsprechende Eingrünung zur Einbindung in das Landschaftsbild festzusetzen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000-Gebiete

Im Umgriff von 900m finden sich keine NATURA 2000-Gebiete.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet 7528-371 Stubenweiherbach findet sich a. 900m südlich.

Das FFH-Gebiet ist vom Nußlacherhof über die Günzburger Straße und Hammerstetten abgeschirmt. Vom Sondergebiet sind keine Einwirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das geplante Sondergebiet liegt im Außenbereich. Südlich findet sich eine weitere landwirtschaftliche Hofstelle, Nußlacherhof 6, sowie ca. 400m weitere Nußlacherhöfe.

Der Nußlacherhof 4 wird als Reitanlage genutzt – die Erweiterung umfasst eine Bergehalle.

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen
Von der Reitanlage können Emissionen ausgehen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Durch die Erstellung der Bergehalle ist keine wesentliche Änderung der Emissionen der Reitanlage zu erwarten.

Lärm
In Bezug auf die geplante Bergehalle sind lärmträchtige Arbeiten während der Ernte, Einbringung von Heu und Stroh, anzusprechen.

Während der Erstellung der Bergehalle ist mit Lärm zu rechnen. Die Baumaßnahmen finden in der Tagzeit statt, zum anderen handelt es sich hier um einen Zeitraum von ca. ½ Jahr, so dass die baubedingten Lärmbeeinträchtigungen temporär zu bewerten sind.

Gerüche/Luftreinhaltung
Durch die geplante Bergehalle keine Veränderung gegenüber Bestand.

Ammoniak-/Stickstoffemissionen
Durch die geplante Bergehalle keine Veränderung gegenüber Bestand.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter
Beschreibung und Bewertung des Bestandes
Teil von Flurnummer 379/20 und 379/19 Gem. Großanhausen wird als Hofstelle mit landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden, Stallungen, Reithalle, bestehender Reitplatz, als auch die Wohngebäude genutzt.

Entsprechend homepage das Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist im Bereich des geplanten Sondergebietes kein Bodendenkmal oder weitere Denkmäler zu erwarten.

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen
Durch den im Bebauungsplan festgelegten Bereich wird in kein Denkmal eingriffen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Nicht erforderlich, da in kein Denkmal eingegriffen wird.

Vermeidung von Emmissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
Sanitäre Abwässer fallen in der geplanten Bergehalle nicht an – der Nußlacherhof 4 ist an eine Kleinkläranlage angeschlossen.

Hausmüll wird ordnungsgemäß über die Mülltonne des Betriebsleiters entsorgt.

Nutzung erneuerbare Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
Die geplanten baulichen Anlagen müssen den Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, als auch der Energie-Einsparverordnung erfüllen. Wie diese Vorgaben erfüllt werden ist entsprechend im jeweiligen Genehmigungsantrag darzustellen.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
Aufgrund des gleichförmigen Ausgangszustandes und der Habitatstruktur sind komplexe Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens
Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens ist zu erwarten, dass das Baugrundstück, wie bisher, als Baumbloch bzw. Koppel intensiv genutzt wird.

Alternativenprüfung
In der geplanten Halle soll vor allem Futter für die Pferde gelagert werden, daher ist der Bezug zu den bestehenden baulichen Anlagen, vor allem Pferdeställe, notwendig. Die Bebauung wird im östlichen Anschluß geplant – das Gelände steigt nach Nord-Westen an, bei einer Positionierung auf der Nord-Westseite ergäbe sich ein wesentlich stärker Eingriff in das Landschaftsbild.

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

3. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Zur Grundlagenermittlung für die Bestandsbewertung wurde der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege herangezogen. Zudem wurde gemeinsam mit dem Bauherrn eine Ortsbegehung gemacht.

Für die Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden Erfahrungswerte aus vergleichbaren Bauvorhaben im Umgriff herangezogen.

Zusammenfassung
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.

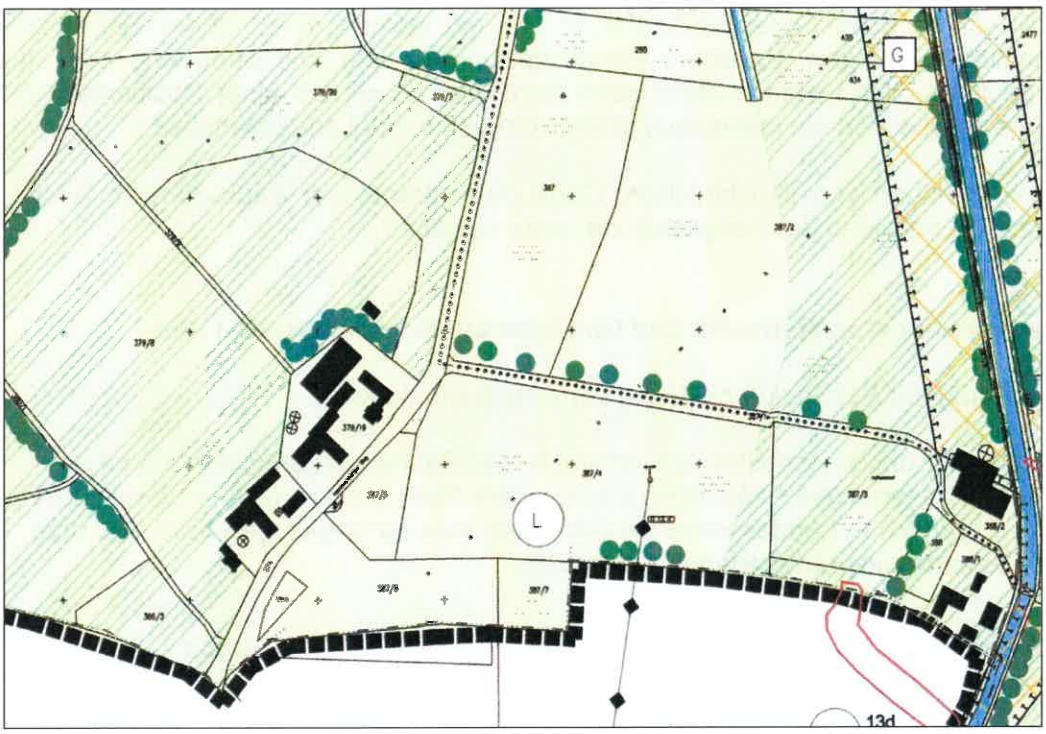
5. Verkehr
Die Zufahrt erfolgt von der Hammerstetter Straße.

6. Bodendenkmäler
Im Planungsbereich werden keine Bodendenkmäler vermutet.

7. Altlasten
Es sind keine Altlasten für den Planbereich bekannt.

8. Flächennutzungsplan Teilplan

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Maßstab 1:5.000



9. Planzeichnung der 3. Änderung Flächennutzungsplan Teilplan M 1:5000

Geltungsbereich

bestehende Gebäude

Zeichenerklärung Siehe Anlage

10.0 Verfahrensvermerke

1. Die Stadt Burgau hat in der Sitzung vom 13.12.2022 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluß zur 3. Änderung wurde am 11.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 21.11.2023 hat in der Zeit vom 18.12.2023 bis 26.01.2024 statt gefunden.

3. 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.

4. 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.

5. Der Entwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom Oktober 2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2025 bis 21.03.2025 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Burgau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 28.10.2025 die 3. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom Mai 2025, zuletzt redaktionell geändert vom 28.10.2025 festgestellt.

Stadt Burgau, den 16. Jan. 2026

BAYERN STADT BURGAU

Martin Brenner, 1. Bürgermeister

7. Die 3. Flächennutzungsplanänderung wurde dem Landratsamt Günzburg am 21.01.2026 zur Genehmigung vorgelegt. Mit Ablauf dem 22.02.2026 ist gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB die Genehmigungsfiktion eingetreten und die Genehmigung gilt damit als erteilt.

8. Ausgefertigt

Stadt Burgau, den 10. Juni 2026

BAYERN STADT BURGAU

Martin Brenner, 1. Bürgermeister

9. Der Eintritt der Genehmigungsfiktion für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 11. Juni 2026 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie die Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Burgau, den 12. Juni 2026

BAYERN STADT BURGAU

Martin Brenner, 1. Bürgermeister

Anlage
Auszug aus
Zeichenerklärung Flächennutzungsplan

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- W — Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- MD — Dorfgebiet
- GI — Industriegebiet
- G — Gewerbliche Baufläche
- GE — Gewerbegebiet
- SO — Sondergebiet mit Bezeichnung und Nutzung

Überörtlicher Verkehr und örtlicher Hauptverkehr

- Überörtliche und örtliche Hautverkehrswege
- Ortsdurchfahrsgrenze
- Sonstige Straßen
- Gepl. Straßentrassen
- Straßen für überörtlichen Verkehr mit abbaufreien Streifen
- Bahnanlagen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen mit besonderer ökologischer orts- oder Landschaftsgestalterischer Bedeutung - Empfehlung Grünland
- A — Vorrangflächen für potentionelle Ausgleichsflächen und Suchräume für mögliche Ökokontoflächen im Sinne des Schutzes und der Pflege von Natur und Landschaft
- E — Erosionsschutz erforderlich
- Q — Quellenschutz
- Pufferzonen um Schützenswerte Lebensräume und entlang von Fliessgewässeren
- Waldfläche -Waldbedeutung/Funktionen siehe Themenkarte Waldfunktionsplan
- Waldflächen Erholungwald

Schutzgebiete, Schutzobjekte, Schutzbiotope Entwicklung von Natur und Landschaft

- A — Planungsrechtliche bestehende Ausgleichsflächen gemäß Meldung vom LfU
- A — A8 -Ausgleichsflächen gemäß Planfestellungs Beschluß zum 6-streifigen Ausbau BAB
- Umgrenzung eines Teils des "Landschaftlichen Vorbehaltgebiets Nr. 95 - Unteres Mindel- und Kammeltal" sowie des im Sinne des Naturschutzrechts vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebiet "Nördliches Mindeltal"
- F T — Feuchtflächen bzw. Trockenstandorte im Sinne des Art. 23 BayNatSchG
- LB — Landschaftsbestandteil; zum Teil mit Numer aus ABSP
- L — Landschaftsschutzgebiet Vorschlag
- ND — Naturdenkmal (Objekt bzw. flächig)
- B 13d 57 — Biotop gem. Biotopkartierung des LfU mit Nummer, teilweise gesetzlich geschützt nach Art.23BayNatSchuG

- Obstbäume/Streuobstwiesen
- Busch- und Baumgruppen
- Alleen/Baumreihen
- markante Einzelbäume

Nachrichtliche Übernahmen

- Rad- und Wanderwege
- Aussichtspunkt
- schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immussionsschutzgesetzes
- landschaftsbildprägende Hänge und Böschungen