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

Vorhabenträger
Ellen und Theodor Fink
Nußlacherhof 4
89331 Burgau

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Nußlacherhof 4“ – Sondergebiet Pferdezucht und Reitsport

Satzung

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

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

Präambel

Die Stadt Burgau erlässt aufgrund
der §§ 1 bis 4 sowie §8, §9 und §10 und § 12 des Baugesetzbuches (- BauGB -),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
und der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist"

des Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

des Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Nußlacherhof 4 – Sondergebiet Pferdezucht und Reitsport“

als Satzung

1. Bestandteile des Bebauungsplans
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan
„Nußlacherhof 4“ - Sondergebiet Pferdezucht und Reitsport
besteht aus:
A 1: Bebauungsplanzeichnung - Zeichnerischen Festsetzungen
A 2: Vorhaben- und Erschließungsplan
B: Textlichen Festsetzungen
C. Hinweise
D: Verfahrensvermerke
E: Begründung
F: Umweltbericht

2. Räumlicher Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des vorhabenzogenen Bebauungsplanes umfasst Teil von Flurnummer 379/20 und Flurnummer 379/19 Gemarkung Großanhausen.
Er ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B 1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit „SO“ gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdezucht und Reitsport“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet sind bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, die für den Betrieb der Reitanlage erforderlich sind, wie

- Stallungen mit Paddocks bzw. Auslauf
- Reithalle
- Lager- / Wirtschaftsgebäude
- Dunglege
- bestehende Wohngebäude
- Reitplatz

sowie Erweiterung / Neubau Bergehalle.

Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen werden gestattet.

B 2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§16 - 21 BauNVO
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

B 3. Gestaltung der baulichen Anlagen

Betriebsgebäude/Bergehalle
Die Wandhöhe für Satteldächer beträgt für Neubauten max. 7,5m.
Die Wandhöhe für Pultdächer beträgt an der hohen Seite max. 8,50m
jeweils bezogen auf das bestehende Gelände.

Die Wandhöhe ist zu messen ab natürlichem Gelände zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Für die Bergehalle gilt die dargestellte Höhenlage entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

B 3.2 Dachgestaltung der baulichen Anlagen

Gebäude:
Bei den Gebäuden sind zulässig:
Satteldach mit Dachneigung 5 – 35°, Pultdach mit Dachneigung 5 – 25°,

B 3.3 Gebäudegestaltung

Baulichen Anlagen sind mit einer Holzverkleidung oder einer Verkleidung in gedeckten Farbtönen wie, graubeige (1019), braunbeige (1011), beigegrau (7006), braungrau (7013), lehmbraun (8003), rehbraun (8007), beigebraun (8024) oder nussbraun (8011) zu versehen. Putzfassaden, die sich von der Farbgestaltung am Bestand orientieren, sind ebenso zulässig. Betonflächen bei Gebäuden können unbehandelt belassen werden
Generell ist eine grelle und reflektierende Wandgestaltung unzulässig

Dächer sind in matter Ausführung in Rot- und Rotbrauntönen zulässig.

B 4 Bauweise

§ 22 BauNVO
Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der in der Planzeichnung hierfür vorgesehenen Bereiche zulässig.

Es gilt die abweichende Bauweise für das Sondergebiet, gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, Gebäudelängen über 50m sind zulässig.

B 5 Einfriedungen

Einfriedungen/Zäune sind bis max. 2,0 m Höhe zulässig.

B 6 Gestaltung des Geländes

Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den für die Integration der Betriebseinrichtungen notwendigen Umfang zu beschränken.
Die Geländeveränderungen sind im Genehmigungsantrag darzustellen.

B 7 Erschließung

Die Zufahrt erfolgt von der Hammerstetter Straße aus.
Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten.

B 8 Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Die private Grünfläche, dargestellt in der Planzeichnung, ist entsprechend zu bepflanzen:

Pflanzgebot:
Erstellung einer 2-3-reihigen Hecken, im Dreiecksverband (Reihenabstand 1,0m, Abstand in der Reihe 1,5m) und mind. 5% Baumanteil (Bäume I. und II. Ordnung) im Bereich der geplanten Halle.
Die bestehende Eingrünung ist zu erhalten.

8.1 Gehölzarten

Laubbäume Hochstamm StU 6-8

Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher 2xv oB 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die gesetzlichen Bestimmungen zum erforderlichen Grenzabstand nach Art. 47 – 52 AGBGB 82 werden von der Satzung nicht berührt und sind einzuhalten.
Die Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Erstellung des jeweilige Bauabschnittes zu erstellen. Die Pflanzung und Erhaltung jeglicher dargestellten und festgesetzten Pflanzung ist verbindlich.

Die verwendeten Gehölze müssen den Anforderungen der „FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ in der aktuellen Fassung entsprechen. Es dürfen ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommens-gebiet 6.1 Alpenvorland verwendet werden.

Ergänzend zur Eingrünung werden folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung für den Geltungsbereich festgesetzt:

- Versickerung unverschmutztes Niederschlagswasser
- soweit betrieblich möglich, sind Wege geschottert auszuführen
- bestehende Gehölze dürfen ausschließlich in der Zeit zwischen 01.10. – 28.02. gerodet werden.

Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung sind stationäre Beleuchtungsanlage so zu installieren, dass ihre Streuwirkung nach außen so gering als möglich ist. Die Beleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchtstoffen und Farben auszustatten. Die Betriebsdauer der Beleuchtung ist auf den tatsächlichen Bedarf zu beschränken.

B 8.2 Ausgleichsfläche

Erstellung einer Baumreihe aus Winter-Linden, Tilia cordata StU 10-12, entsprechend Pflanzeichnung.
Das Grünland im Standbereich der Baumreihe ist extensiv zu pflegen mit 2 Schnitte / Jahr, keine Düngung, kein PSM-Einsatz.

B 9 Immissionsschutz

In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde sind vom anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen vom bestehenden Betrieb ggf. Gutachten, z.B. zum Schallschutz, zur Luftreinhaltung, zur Abfallwirtschaft, einzuholen, um nachzuweisen, dass die gültigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

B 10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringskonzept)

Nach Bau und Fertigstellung einer Anlage beginnt die Betriebsphase. Dabei hat der Anlagenbetreiber die Verpflichtung, die für den Betrieb der Anlage geltenden Anforderungen einzuhalten.

Zur Vermeidung von Umweltauswirkungen sind folgende, zusätzliche Aspekte, entsprechend Umweltbericht zu beachten:

1 Erfolgskontrolle der Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen nach deren Durchführung, vor allem im Hinblick auf die Ausgleichsmaßnahmen ist zu Überprüfen, ob das Entwicklungsziel erreicht wurde oder werden kann. Ggf. sind Änderungen an den Pflegemaßnahmen zum erreichen des Entwicklungszieles vorzunehmen.
2 Pflege und Unterhaltung der Eingrünungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen.
3 Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
4 Auf die Nebenbestimmungen (Auflagen) zum Genehmigungsbescheid wird hingewiesen.

C HINWEISE

C 1 Altlasten

Aufgrund des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgau, sowie der Nutzungshistorie als Hofstelle und landwirtschaftlich genutzte Flächen sind keine Altlasten zu erwarten. Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast unterliegen der Meldepflicht nach Art. 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Günzburg unverzüglich anzuzeigen.

C 2 Denkmäler/Bodendenkmäler

Bodenfunde, die bei Baumaßnahmen zum Vorschein kommen, sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

C 3 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine Daten vor. Es ist sicherzustellen, dass die Anlagenteile der Biogasanlage außerhalb dem Grundwasser bzw. im Grundwasser mit entsprechenden Schutzvorkehrungen (doppelwandige Behälter, Auftriebsicherheit) zu erstellen sind.

1. Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse
Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz – WHG-). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder den Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

2. Grundwasser
Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Günzburg zu beantragen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierführ bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§9 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz, WHG). Diese ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme beim Landratsamt Günzburg zu beantragen.

C 4 Wasserwirtschaftliche Belange

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Verschmutztes Niederschlagswasser
ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln

Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser:
bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist ein Entwässerungsplan zu erstellen, in dem aufgezeigt wird, wie mit verschmutzten und unverschmutzten Oberflächenwasser umgegangen wird.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockel-höhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3. Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Burgau, den 22. Juli 2026

Martin Brenner, 1. Bürgermeister

BAYERN STADT BURGAU