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“

Begründung Teil 1

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

TEIL I Planvorhaben

E 1 Anlass der Planung und verfolgten Ziele und Zwecke

Der Nußlacherhof liegt ca. 2 km süd-westlich von Burgau und östlich der Kammel.

Die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes führt aus, dass *eine integrierte Siedlungsentwicklung (..)nachhaltig und ressourcenschonend (ist), indem sie alle planer-ischen 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.“*

Die durchgeführte Standortsuche hat gezeigt, dass sich die bestehende Hofstelle am Nußlacherhof gut eignet für Pferdehaltung.

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.

Aufgrund der bestehenden Gebäudestrukturen und anschließenden landwirtschaftlichen Flächen kann der Betrieb ohne große Neuversiegelung nachhaltig weiter entwickelt und betrieben werden.

Als Ergänzung der Hofstelle soll eine Bergehalle erstellt werden, um die Maschinen- und Geräte des landwirtschaftlichen Betriebes und vor allem auch Futter und Einstreu 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.

Die Stadt hat das Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um einer bestehenden Hofstelle im Außenbereich eine flächenmäßig untergeordnete Erweiterung um ca. 16% zu ermöglichen. Die Erweiterung ist erforderlich, zur Versorgung des bestehenden Tierbestandes und dadurch Nutzung der bestehenden Bausubstand und dient dem Erhalt der Hofstelle.

Zudem gliedert sich das geplante Gebäude auf der Ostseite organisch an den Bestand an.

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

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.

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 „Pferdezucht und Reitsport“ 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 „Pferdezucht und Reitsport“ 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 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“ – Sondergebiet Pferdezucht und Reitsport umfasst Teil von Flurnummer 379/20 und Flurnummer 379/19 Gemarkung Großanhausen mit insgesamt 14.303qm

E 5 c Flächenaufgliederung

Fläche Plangebiet
„Nußlacherhof 4“ – Sondergebiet Pferdezucht und Reitsport
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“ – Sondergebiet Pferdezucht und Reitsport 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 „Pferdezucht und Reitsport“ 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.

Bei den bestehenden Gebäuden am Nußlacherhof 4 handelt es sich allesamt um typische landwirtschaftliche Gebäude mit roten Satteldächern Putzfassade bzw. Holzverschalung.

Um das Ortsbild entsprechend beizubehalten, wurde für die geplante Bergehalle eine klassische landwirtschaftliche Halle mit Satteldach, entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt wird.

Untergeordnete bauliche Anlagen, wie z. B. Pferdeunterstände sind auch als Pultdach zulässig. Daher ist entsprechend der Satzung auch die Dachform Pultdach zulässig.

E 6 Erschließung

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

Aufgrund der Topografie und um die Betriebsbereiche am Hof zu trennen, ist es erforderlich, auf der Nordseite eine weitere Zufahrt zu erstellen.

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. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Brandschutznachweis vorzulegen.

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 Baumblock 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 unverschmutzem Niederschlagswasser zur Beregnung des Reitplatzes auf dem Baugrundstück entgegengewirkt.

Durch die Rodung und Versiegelung des bisherigem Baumblocks 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

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 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. Allerdings findet sich zum Schutz B-Plan Kammeltal der dem 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 Nußlacherhof 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 Nußlacherhofes in ein Sondergebiet Pferdezucht und Reitsport eine geeignete Alternative dar.