ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10a Baugesetzbuch (BauGB) zum zum Bebauungsplan „Nußlacherhof 4 – Sondergebiet Pferdezucht und Reitsport“

Vorbemerkung – Darstellung 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.

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.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange
Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt.

Zusammenfassung Umweltbericht:
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.

Bei der Planung wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt – verbleibende Beeinträchtigungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nußlacherhof 4“ – Sondergebiet Pferdezucht und Reitsport beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Nußlacherhof 4“ – Sondergebiet Pferdezucht und Reitsport in der Fassung vom 21.11.2023 hat in der Zeit vom 18.12.2023 bis 26.01.2024 stattgefunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 zum Bebauungsplan „Nußlacherhof 4“ – Sondergebiet Pferdezucht und Reitsport in der Fassung vom Oktober 2024 hat in der Zeit vom 17.02.2025 bis 21.03.2025 stattgefunden.

Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogene Informationen wurden mit ausgelegt.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Nuß-lacherhof 4“ – Sondergebiet Pferdezucht und Reitsport in der Fassung vom 21.11.2023 hat in der Zeit vom 18.12.2023 bis 26.01.2024 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Nuß-acherhof 4“ – Sondergebiet Pferdezucht und Reitsport in der Fassung vom Oktober 2024 hat in der Zeit vom 17.02.2025 bis 21.03.2025 stattgefunden.

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 Begründung zum Bebauungsplan 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.

Der Fachbereich Ortsplanung/Städtebau/Gesaltung am Landratsamt Günzburg führte in der Stellungnahme vom 06.04.2023 aus, dass die Koppeln mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden sollen. Nachdem sich keine Änderung in Bezug auf die bestehenden Pferdekoppeln durch den Bebauungsplan ergibt, wurde davon abgesehen.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth empfahl im Schreiben vom 20.02.2025 den Überlastfall für den Überlauf des Regenwasserspeicher zu betrachten. Die Betrachtung des Überlastfalles soll im nachgelagerten Genehmigungsantrag erfolgen.

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 27.02.2026

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