

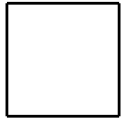
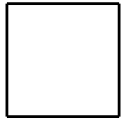
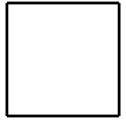
HOCHREITER

Hopfenstraße 22
91781 Weißenburg
Tel 09141 848480
Fax 09831 2506

HOCHBAU+STÄDTEBAU

LECHNER

Bahnplatz 5
91710 Gunzenhausen
Tel 09831 613917-0
Fax 09831 2506



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Reiterhof Engelhardt“, Kröttenbach, Unterschwaningen und zugehörige 4. Flächennutzungsplanänderung

Bauleitplanung: Gemeinde Unterschwaningen
VG Hesselberg
Wittelshofer Straße 30
91725 Ehingen

Städtebaulicher Vertrag mit Michael Engelhardt, Laubenzedel 253, 91710 Gunzenhausen

Planungsbereich Flurstücke 2 und 26
Gemarkung Kröttenbach

Das Gebiet ist erschlossen über die Kröttenbacher Ortsstraße sowie mit den entsprechenden Überquerungshilfen über das Bachprofil des Kröttenbaches, Gewässer III. O..

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 (4) BauGB

Anlass, Ziel und Zweck der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung mit zugehöriger Flächennutzungsplanänderung

Auf dem Planungsgebiet (siehe Geltungsbereichseinfassung) soll ein Reiterhof mit entsprechenden Freianlagen und Koppeln entstehen. Das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen wird hierfür aktuell umgebaut und saniert. Ein Bauantrag gem. BayBO (Bayerische Bauordnung) wurde gestellt und ist entsprechend genehmigt worden.

Auf der bestehenden Wiesenfläche sollen ein kleiner Reitplatz, Koppelwiesen und eine Bewegungshalle für Pferde entstehen.

- Der eingezeichnete Andienweg ist als leicht befestigter, mineralisch gebundener Weg geplant. Der Weg verläuft entlang der gegebenen Geländekonturen und hierfür sind keine Aufschüttungen im HQ 100 Überschwemmungsbereich geplant.

- Der Reitplatz ist als Wiesenreitplatz geplant.

- Die Bewegungshalle der Pferde befindet sich mit ihrer Bodenbelagsnutzhöhe über dem HQ 100 Niveau und ist als Beton-, Stahl-Holzkonstruktion geplant und erhält eine mineralische Bodenbefestigung mit Einstreuauflage (Holzhackschnitzel/Sandgemisch). Die Standortwahl für die Halle soll auf dem dargestellten Bereich ermöglicht werden, da hier die richtige Einpassung in die örtliche Topografie und auch in den Betriebsablauf des Hofes erreicht werden kann. Weiterhin bietet sich dieser Hallenstandort aus wasserwirtschaftlicher Sicht an, da mit dem gewählten Standort kein nachteiliger Einfluss auf die HQ 100 Hochwasserausdehnung ausgeübt wird.

Ein alternativ angedachter Standort gleich in der südlichen Nähe zur bestehenden Stallung/Scheune muss aus topografischen Gründen ausscheiden. Hier ist das Hangsteigungsverhältnis zu stark, dass sehr umfangreiche Erdbewegungsarbeiten sowohl für Ab- und Antrag notwendig werden würden.

Der nordöstliche Standort ist der aus baulicher, betrieblicher, topografischer und wasserwirtschaftlich abgestimmter Sicht, fachlich beste Standort.

- Die Koppelwiesen erstrecken sich über die restlichen Flächen, das Grundstücksareal wird mit einem Zaun eingefriedet und ergänzend gemäß der Grünordnungsplanung eingegrünt.

Gemäß BauNVO (Baunutzungsverordnung) wird das Gebiet als Dorfgebiet MD (Bereich 1) und Sondergebiet SO (Bereich 2) Flächen für Erholung und Pferdesport ausgewiesen.

Die Fläche des betroffenen Bereiches umfasst ca. 11.995 m².

Die Gemeinde Unterschwaningen hat hierzu die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3, sowie die parallele 4. Änderung des zugehörigen Flächennutzungsplanes beschlossen.

Hierfür wird das Bauleitplanverfahren gemäß BauGB durchgeführt, gleichzeitig ist der zugehörige FNP-Teil entsprechend zu ändern. Die derzeitige Gebietsdefinition weist eine Landwirtschaftliche Fläche aus. Betroffen von der Neuausweisung sind derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die alte Hofstelle, die im MD-Gebiet liegt.

Mit der Planung soll ein Sondergebiet für die Erholung und Pferdesport realisiert werden können. Die Planungen und der Betrieb werden durch die Familie Engelhardt veranlasst und durchgeführt. Die Anlage soll das künftige berufliche Beschäftigungsfeld für die Tochter der Familie ermöglichen.

Das geplante Areal fügt sich in die bestehende ländliche, dörfliche Situation gut ein. Hat keine nachteiligen Fernwirkungseinflüsse und stört das örtliche Gesamtbild nicht. Die geplanten Anlagen können sehr gut an den Infrastruktur-Bestand angebunden werden. Weiterhin kann ein leerstehendes Gehöft einer sinnvollen neuen Nutzung zugeführt werden. Die beabsichtigte Nutzung kann als landwirtschaftsähnliche Nutzung und Struktur gesehen werden, dient dem Reitsport und der Erholung. Der neuerdings angestrebte städtebauliche Entwicklungsweg „Innen vor Außen“ wird durch die Maßnahme ebenfalls positiv unterstrichen.

Natürlich entsteht durch die geplante Errichtung der Bewegungshalle ein neuer optischer Einfluss auf die dortige Dorfzufahrtssituation. Jedoch handelt es sich um ein neutral wirkendes Bauwerk, welche im landwirtschaftlichen Umfeld nichts Ungewöhnliches sind. Dieser Bau ist für eine sinnvolle und beständige Nutzungsexistenz zum Reiterhof erforderlich.

Das umfassende Bauleitplanverfahren wurde gemäß BauGB durchgeführt.

Durchführung

Die Durchführung der Maßnahmen liegt beim Städtebaulichen Vertragspartner Engelhardt.

Schutzgüterabwägung

Im Umweltbericht, in der artenschutzrechtlichen Betrachtung und im daraus entwickelten Grünordnungsplanungsteil werden die Wertigkeiten und naturschutzrechtlichen Bedeutungen der aktuell landwirtschaftlichen Flächen sachgerecht behandelt und der kompensierende Ausgleichsbedarf behandelt und festgelegt.

In der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung werden Maßnahmen für ergänzende Eingrünungen benannt.

Maßnahmen zum Schutz des Wassers (Minimierung der Oberflächenversiegelung) sind vorgesehen.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Gefährdungen von Vogelarten werden beachtet. Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen Rodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres erfolgen.

Durch die Bebauung werden Frischluftschneisen oder ein Kaltluftentstehungsgebiet nicht maßgeblich beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt an bestehenden Ortsbebauungen bzw. ist bereits bebauter Teil des Dorfgebietes.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Planaufstellung mit Verfahrensdurchführung nach BauGB sind die vorgebrachten Bedenken und Anregungen abgewogen und sinngemäß im Plan- und Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Abwägungsfassungen sind umfassend beschlossen und protokolliert.

Prüfung und Ergebnis alternativer Planungsmöglichkeiten

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie Teile eines bestehenden Dorfgebietes.

Die von der Planung betroffene Fläche ist mit der Entwicklung des Reiterhofes direkt wieder vergleichbar mit der vormaligen landwirtschaftlichen Nutzung. Leerstand wird dadurch vermieden und eine für das Dorf sinnvolle Nachfolgenutzung entwickelt.

Der Bauwerber hat bereits im Vorfeld die Vielzahl der behördlichen Bedingungen abgefragt und wird diese mit den geplanten Maßnahmen weiterhin einhalten.

Für den Planungsbereich ergeben sich keine besseren Gebiet- bzw. Nutzungsalternativen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Unter Beachtung der gewählten Planungsfestsetzungen für das Gebiet sind keine nachteiligen Planungs- und Umweltauswirkungen durch diesen Bebauungsplan zu erwarten, Umwelt-Extremereignisse natürlich ausgeschlossen.

Abschließend wird festgestellt, dass alle Einwände, Anregungen und Empfehlungen bestmöglich sowie eingehend geprüft und abgewogen wurden.

Es wurde ein dem Einzelfall gerecht werdender Interessenausgleich unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit durchgeführt. Die schutzwürdigen Interessen der Betroffenen wurden in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht.

Dafür wurde eine Vielzahl von fachbehördlichen Festsetzungsmaßgaben berücksichtigt.

Nach der Abwägung der Einwendungen, unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere aber auch der Abwägung

- einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung,
- des baulichen Brandschutzes,
- der Durchgangs- und Durchfahrtsmöglichkeiten
- der Zugänglichkeit
- der Erschließung,
- der Nutzungsmöglichkeiten,
- des Immissionsschutzes,
- der ökonomischen Flächennutzung,
- den Sozialabständen

kommen Planer und Planungshoheitsträgerin zu dem Ergebnis, dass die Anregungen gegenüber der Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 und seiner zugehörigen Flächennutzungsplanänderung, zur Kenntnis genommen und - wo möglich - übernommen wurden.

Unter Beachtung der beabsichtigten Planungsfestsetzungen sind keine nachteiligen Planungs- und Umweltauswirkungen durch diese Gebietsausweisung zu erwarten. Eine besser geeignete Ausweisungsalternativfläche ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Aufgestellt am 30.03.2020
Rainer Hochreiter, Architekt