

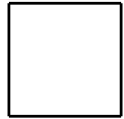
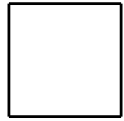
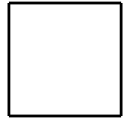
HOCHREITER

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 in Kröttenbach“, Fl.-Nr. 2 und 26, Unterschwaningen

Maßnahmenträger Bauleitplanung: Gemeinde Unterschwaningen
VG Hesselberg
Wittelshofer Straße 30
91725 Ehingen

Städtebaulicher Vertrag mit Michael Engelhardt, Laubenzedel 253, 91710 Gunzenhausen

Begründung mit Schutzgutabwägung, Eingriffsregelung

Planungsbereich Fl.-Nr. 2 und 26, Gemarkung Kröttenbach, Gebiet erschlossen über die Kröttenbacher Ortsstraße und den entsprechenden Überquerungshilfen über das Bachprofil des Kröttenbaches, Gewässer III.O..

1. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

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 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 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 bestehende Stallung/Scheune muss aus topografischen Gründen ausscheiden. Hier ist das Hangsteigungsverhältnis so stark, dass sehr umfangreiche Erdbewegungsarbeiten sowohl für Ab- und Antrag notwendig werden würden. Der nordöstliche Standort ist der aus baulicher, betrieblicher und wasserwirtschaftlich abgestimmter Sicht fachlich richtige 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 und Sondergebiet Flächen für Erholung und Pferdesport ausgewiesen.

Die Fläche des betroffenen Bereiches umfasst ca. 11.995 m².

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

Hierfür wird das Bauleitplanverfahren gemäß BauGB durchgeführt, gleichzeitig ist der zugehörige FNP-Teil entsprechend fort zu schreiben bzw. 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.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Familie Engelhardt besitzt die von der Planung betroffene Fläche.

Ein entsprechender Planaufstellungsbeschluss der Gemeinde Unterschwaningen ist erfolgt.

Der Flächennutzungsplan wird durch die Gemeinde parallel fortgeschrieben und geändert.

Öffentliche Erschließungen sind für das Gebiet vorhanden.

Planungsgrundlage ist die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes und die dann letztlich als Satzung beschlossene Bebauungsplanfassung. Sowie die wasserwirtschaftlichen HQ 100 Fachplanungen des Ingenieurbüros Heller, Herrieden mit Ausnahmegenehmigungsantrag gem. § 78 Abs. 2 WHG.

Der Flächennutzungsplan von 1981 mit seinen letzten Ergänzungen vom Januar 1984 bezeichnet für Kröttenbach in diesem Bereich einen Grünzug (siehe FNP-Bericht gleich Seite 1 und 39 mit den Skizzengrafiken).

Textauszug unter 3.2.4 Bauliche Entwicklung im Rahmen des § 34 und § 35 BbauG. Der Talzug sollte nicht weiter mit Bebauung verstellt werden.

Weiter auf S. 46: Es erfolgte eine Planungsabgrenzung nach Bestand.

Weiter auf S. 68: Bewertung innerörtlicher Grünzüge und empfindlicher Talräume

Die im Planteil dargestellten innerörtlichen Grünzüge und empfindlichen Talräume sind aufgrund ihrer nachfolgend genannten Funktionen wertvoll.

Die Grünzüge gliedern die Orte, verbessern das Ortsbild und sorgen für ein angenehmes Mikroklima. Daneben können die Grünzüge der innerörtlichen Erholung und Freizeitgestaltung dienen (Beispiel Spiel- und Sportflächen in Unterschwaningen). Die empfindlichen Talräume besitzen Bedeutung als prägendes Landschaftselement und als Abflussraum bei Hochwasser. Sie können Kaltluft von kälteempfindlichen landwirtschaftlichen Kulturflächen ableiten und Frischluft in Siedlungsräume führen. Oft sind die empfindlichen Talräume Lebensraum gefährdeter Pflanzen- und Tierarten.

Beeinträchtigungen der Grünzüge und empfindlichen Talräume gibt es beispielsweise in Kröttenbach und am nordwestlichen Ortsrand von Unterschwaningen. Einzelbauten versperren dort die Talräume.

Weiter auf S. 73 und 74 unter 7.1.7 Freizeit und Erholung: Der Reitsport sollte gefördert werden. Reitmöglichkeiten könnten landwirtschaftliche Betriebe ohne viel gesonderten Aufwand bieten.

Weiter auf Seite 79 Fließgewässer: Die Maßnahmen an den Fließgewässern beschränken sich auf Ufergehölzpflanzungen. Das dichte Wurzelwerk der Schwarzerle stabilisiert Uferböschung und Gewässersohle gleichermaßen.

3. Lage des Sondergebietes im örtlichen Zusammenhang

Die geplante Fläche Bereich 2 grenzt nordwestlich an das bestehende Dorf- und Mischgebiet an, wird zentral in Ost-, Westrichtung vom Kröttenbach durchflossen. Das Gebiet liegt in der Tal-Aue und steigt topografisch nach Süden hin stark an.

4. Art und Umfang des Vorhabens

Der Bereich 1 verbleibt bestehend als dörfliches Mischgebiet (MD).

Der Bereich 2 wird als Sondergebiet für Erholung und Pferdesport (SO) ausgewiesen. Das Maß der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal mögliche Größe der überbauten Flächen und die maximal mögliche Höhe der baulichen Anlagen.

5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Erfassung und Bewertung von bestehender Natur und Landschaft siehe GOP und Umweltbericht des Büros Schmidt.

Auf den genutzten, überbaubaren Flächen wird ein sehr geringer Versiegelungsgrad entstehen. Individuelle Regenrückhalteeinrichtungen und Versickerungseinrichtungen sollen für das künftige Reitsportareal nicht festgesetzt werden.

Die Erstellung eines Umweltberichtes/Umweltverträglichkeitsprüfung ist zur beabsichtigten Planung erfolgt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darin entsprechend dargelegt und auch in der Bauleitplanung mit dargestellt.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Schutzgüterbetrachtung - wird in der Vorprüfung entsprechend gewägt:

O. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

1. Vorhabentyp

1.1 Als bestehendes MD-Gebiet für den Reiterhof im Bereich 1.

Als Sondergebiet (SO) für die Freizeit und Erholung, Pferdesport im Bereich 2

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich 1 (MD) die gem. BauNVO (Baunutzungsverordnung) maximal möglichen Nutzungsziffern mit einer GRZ (Grundflächenzahl) 0,6 und einer GFZ (Geschossflächenzahl) 1,2.

Für den Bereich 2 ausschließlich die gem. Planung dargestellten Bereiche, hier das Baufenster für die geplante Bewegungshalle auf einer beschränkt überbaubaren Grundfläche.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft, siehe unter Punkt 2. dieser Begründung.

2.2 Im Bebauungsplan werden Maßnahmen für Grünflächen und Festlegungen für den Umgang mit erhaltenswertem Grünbestand benannt.

Diese sind die Unantastbarkeit des Bachlaufes mit Uferrandbewuchs und der Beibehaltung der Wiesenflächen, nunmehr als Koppel- und Reitflächen geplant.

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad ist durch die GRZ beim Bereich 1 (MD) eindeutig beschränkt.

Für den Bereich 2 (SO) sind außer dem Überbauungsbereich der Halle keine wasserrückhaltende Versiegelungen erlaubt, beispielsweise bei Befestigungen für Freiausläufe oder den Andienweg.

4. Schutzgut Wasser

4.1 Der geplante Baukörper wird nicht ins Grundwasser eindringen.

4.2 Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten werden nicht berührt, Überschwemmungsbereiche sind im Gebiet betroffen.

4.3 Maßnahmen zum Schutz des Wassers sind vorgesehen, private befestigte Flächen erhalten versiegelungsarme Beläge.

5. Schutzgut Luft/Klima

Durch die Bebauung werden Frischluftschneisen oder ein Kaltluftentstehungsgebiet nicht maßgeblich beeinträchtigt. Im FNP, siehe auch unter 2. dieser Begründung sind diese Punkte explizit aufgeführt.

Die geplante Halle wird diese natürlichen Kräfte nicht nachteilig beeinflussen. Diese bauliche Maßnahme ist im Gesamtgrößenzusammenhang der Flur als relativ geringe Einflussgröße zu sehen. Frisch- und Kaltluftproblematiken werden sich dadurch nicht einstellen.

6. Schutzgut Landschaftsbild und Artenschutz

6.1 Das Plangebiet liegt innerhalb bzw. an bestehenden Bebauungen.

6.2 Die Freinutzungen im Plangebiet, hier speziell im Bereich 2 (SO) beeinträchtigt weder exponierte, kulturhistorisch wertvolle bzw. landschaftsprägende Elemente, maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen.

Die geplante Halle löst natürlich entsprechende Einflüsse aus, bei entsprechender Gestaltung der Halle und festgesetzter Randeingrünung können diese Einflussgrößen positiv beeinflusst werden.

6.3 Die Gestaltung der Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes ist

durch zu pflanzende heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher vorgesehen.

Ein Umweltbericht und eine saP (Artenschutzrechtliche Untersuchung) sind durch einen Landschaftsplaner und Biologen erarbeitet worden und sind Bestandteil der Bauleitplanung.

Diese Berichte und Untersuchungen sind gemeinsam mit den zuständigen Fachstellen auf den erforderlichen Umfang und Inhalt abgestimmt worden.

7. Verkehrsplanung

Die Grundstücke werden von der innerörtlichen Kröttenbacher Gemeindestraße erschlossen.

Durch bauliche Maßnahmen muss sichergestellt sein, dass Niederschlagswasser von privaten Grundstücken bzw. dazugehörigen befestigten Flächen nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche abfließen kann.

Die privat erforderlichen Stellplätze für den Reiterhof werden auf dem Gelände der eigenen Hofstelle untergebracht.

8. Schallschutz

Schallschutzuntersuchungen und Maßnahmen sind für die künftigen Parzellen nicht geplant.

9. Erschließung, Brandschutz, Hochwasserschutz

Die infrastrukturelle Versorgung und Entsorgung der Bauparzellen ist gemäß den Auskünften durch die Gemeinde gesichert, Strom-, Telefon-, Wasser- und Abwasseranschlüsse sind an die geplanten Grundstücke zu führen.

Hinsichtlich der ausreichenden Löschwasserversorgungsmöglichkeit werden die entsprechenden Kapazitätsleistungsfähigkeiten des Ortsnetzes durch den beauftragten Tiefbauplaner überprüft.

Die Versorgung der Gebäude wird von den zuständigen Versorgungsunternehmen durchgeführt. Ausführungsdetailabstimmungen sind für diese Maßnahmen noch von der Kommune mit den zuständigen Entsorgungsunternehmen zu treffen.

Schmutzwässer werden über einen öffentlichen Kanal in der Erschließungsstraße zu den gemeindlichen Entwässerungseinrichtungen abgeleitet.

Regenwässer aus den Dachflächen und nicht verschmutztes Oberflächenwasser sollen in den bestehenden Kröttenbach eingeleitet werden.

Hochwasserschutz:

Der Überschwemmungsbereich wird in der FN- und B-Planung dargestellt, diese sind mit der HQ 100-Zone innerhalb der Planung dargestellt und dürfen nicht mit Gebäuden überbaut werden. Alle Maßgaben sind mit dem WWA einvernehmlich abgestimmt und der Ausnahmegenehmigungsantrag gem. WHG gestellt. Mit den im B-Plan festgesetzten Planungsinhalten werden die wasserwirtschaftlichen Belange umfänglich berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Kröttenbachs, einem Gewässer III. Ordnung.

Da nach § 78 Abs. 1 WHG die Ausweisung von Baugebieten oder sonstige Satzungen nach dem BauGB untersagt sind, ist die Ausnahmegenehmigung gem. § 78 Abs. 2 WHG beantragt und dieser stattgegeben worden (siehe Antragspapier vom 7.12.2018 des Ingenieurbüros Heller und die Rücklaufstellungen des Landratsamtes Ansbach vom 31.03.2020 und des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach, hierin erfolgten keine abschlägigen Einwendungen bzw. keine weiteren Äußerungen).

Die Zulässigkeit wird wie folgt begründet:

Ziffer 1, keine andere Standortmöglichkeit

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der Rechtssicherheit für die Erweiterung einer Reitanlage. Deshalb ist, um Synergieeffekte zu nutzen, die unmittelbare Nähe zu bestehenden Reitanlagen erforderlich. Alternativflächen wurden geprüft, mussten aber aus topografischen Gründen verworfen werden. Somit ist die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche die einzige Möglichkeit für die Erweiterung der Reitanlage.

Ziffer 2, grenzt an bestehende Bebauung an

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an.

Ziffer 3, Gefährdung von Leben und Gesundheit

Im ermittelten Überflutungsbereich des 100-jährigen Hochwassers sind keine baulichen Anlagen geplant. Geplant ist nur ein temporär genutzter Reitplatz, der bei Hochwasser nicht genutzt werden kann. Somit sind eine Gefährdung von Leben und Gesundheit, sowie Sachschäden ausgeschlossen.

Ziffer 4 bis 8, Hochwasserrückhaltung, Retentionsraum

Im Bereich der berechneten 100-jährigen Überflutungsflächen sind keine Geländeänderungen geplant. Somit sind negative Auswirkungen auf Hochwasserrückhaltung, Ober- und Unterlieger ausgeschlossen.

Ziffer 9, Schäden an baulichen Anlagen

Im Überflutungsbereich sind keine baulichen Anlagen geplant. Somit sind bauliche Schäden ausgeschlossen.

10. Spezielle Hinweise durch Behörden (TöB) und Versorgungsträger, -unternehmen

Im Rahmen der Planaufstellung sind entsprechende Maßgaben und Hinweise, die sich aus dem weiteren Verfahrensbeteiligungsrücklauf ergaben mit im Plan- und Textteil entsprechend aufgenommen worden.

11. Flächenanteile ca.

Hofstelle Bereich 1 (MD) 2.721 m²
Bereich 2 (SO) 11.995 m²
davon überbaubarer Bereich (1.125) m²

12. Prüfung und Ergebnis alternativer Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der bestehenden Hofstelle im Bereich 1 ergibt sich keine Alternative, da die beabsichtigte Nutzungswiederaufnahme genau diese Bauleitplanungsbedingungen auslöst und dadurch die Dorfstruktur und die dörfliche Nutzung gedeihlich unterstützt.

Die anhängige Sondergebietsfläche ist für den Betrieb der Hofstelle notwendig und unter diesem Aspekt auch mit erworben worden.

Der zugehörige Bewegungshallenstandort soll ebenfalls in der Nähe zur Hofstelle/Reiterhof möglich sein. Ein Verrücken dieses Standortes in Richtung westliche Grundstücksgrenze wurde untersucht, kann aber aus mehreren Gründen nicht realisiert werden.

- das Grundstück ist hier zu schmal und zu steil
- es wären große Erdbewegungen und Böschungen/Stützmauern notwendig
- der Talraum würde hier abgeriegelt werden
- Wasserschichtenlagen würden berührt werden. Möglicherweise mit nachteiligen Auswirkungen auf die südlich gelegenen Grundstücke, hier kann es zu Austrocknungen und Setzungen kommen.

Die Lage des Gebietes kann als gute zentrale Lage für den Ort Kröttenbach gesehen werden. Es handelt sich um gewachsene dörfliche Strukturen.

Die Nutzungsqualität des betroffenen Gebietes wird als sehr gut eingestuft.

Die betroffene Fläche befindet sich im Zusammenhang bebauter Ortsbereiche.

Es ergeben sich keine Ausweisungsalternativen.

Die von der Planung betroffene Fläche ist aus unserer Sicht grundsätzlich für die dargestellte Nutzungsabsicht geeignet. Diese Aussage ist nicht im Handlungssinne des Bauwerbers gemacht, sondern unter objektiver städtebaulicher Betrachtungsweise gewonnen worden. Die Fläche ist eine sinnvolle Entwicklungsfläche, da auch die darauf geplante Nutzung der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung sehr ähnlich ist.

Eine örtliche Nutzung, die der Erholung und dem Pferdesport dient, kommt der wichtigen und aktuellen Planungsintention Innen vor Außen ideal entgegen. Ein ungenutztes Objekt wird sehr sinnvoll revitalisiert und verbraucht dadurch keine weitergehenden Außenflächen.

13. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Unter Beachtung der zutreffenden Planungsfestsetzungen und Begründungen für das Planungsgebiet sowie der Maßgaben durch die zuständigen Fachbehörden sind keine nachteiligen Planungs- und Umweltauswirkungen durch diese Gebietsausweisung zu erwarten. Alle Inhalte und Planungsaussagen in dieser Planung sind mit dem zuständigen Sachgebiet Bauleitplanung im LRA Ansbach sowie dem WWA AN einvernehmlich besprochen und mit abverlangten Fachplanungen belegt und gesichert worden.

Aufgestellt im November 2016,
abschließender Stand der Begründung und der Planungen ist der 30.03.2020

R. Hochreiter, Architekt