

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
GEMÄSS § 6A BAUGB
ZUR 7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
DER STADT NIEDERSTETTEN**

Stadt Niederstetten
Main-Tauber-Kreis

Stand: 15. Februar 2023

1 Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Niederstetten ist ein beabsichtigtes Bauvorhaben zur Errichtung eines Pferdepensionsbetriebs auf einer alten, landwirtschaftlichen Hofstelle nordöstlich von Herrenzimmern. Die im Außenbereich liegende Hofstelle soll um einen Reitplatz und eine Führanlage erweitert werden. Da diese Anlagen in diesem Fall keine Privilegierung darstellen, sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Ursprung der Ansiedlung war eine Mühle mit einem landwirtschaftlichen Betrieb. Das Gebiet der geplanten Sondergebietsfläche `Pferdepension-Herrenzimmern´ befindet sich nordwestlich von Herrenzimmern und umfasst 1,61ha landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Hofstelle. Die Erweiterung der im Außenbereich liegenden Hofstelle mit Pferdehaltung ist in diesem Fall nur mit einem Bebauungsplan möglich. Für die Anlage wird eine Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Sonstiges Sondergebiet – Pferdepension“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Darin wurde festgestellt, dass Umweltauswirkungen vor allem für die Schutzgüter `Landschaftsbild´ und `Pflanzen und Tiere´ resultieren könnten. Um die Auswirkungen für das Schutzgut `Landschaftsbild´ zu minimieren, wurden Höhenbeschränkungen für die Gebäude sowie der Erhalt von Bewuchs festgesetzt. Zudem wurden mehrere Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen zur besonderen artenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Berücksichtigung festgesetzt, die die Beeinträchtigung für das Schutzgut `Pflanzen und Tiere´ mindern sollen. In dem betroffenen Bereich sind vor allem naturschutzrechtliche Ziele zu beachten. In der Zusammenschau soll dem Interessenkonflikt zwischen der Ausweisung eines Gewerbegebietes und den Eingriffen in Natur und Landschaft durch folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich abgeholfen werden:

- **V1 – Die Zugänglichkeit des Gewölbekellers ist für Fledermäuse während und nach der Umbaumaßnahmen zu erhalten.**
- **V2 - Beschränkung der Zeit der Bodenbearbeitung**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu beginnen (außerhalb der Aktivitätsphase von Reptilien und der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten).
- Ist das nicht möglich so sind die Eingriffsbereiche vor Eingriffsbeginn gegenüber den potentiellen Reptilienlebensräumen abzusperren und nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung durch eine geeignete Fachperson durchzuführen und das Plangebiet auf ein Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von Offenlandbrütern hin zu untersuchen.
- **V3 – Vor Beginn der Eingriffe ist sicherzustellen, dass keine Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters im Eingriffsbereich vorkommen.**
- **V4 – Ausbringen von Nisthilfen**
- **V5 - Insektenfreundliche Beleuchtung**
- **V6 – Schutz der Groppe im angrenzenden Aschbach**
- **V7 – Erhalt der Eiche**
Die Baumbasis der Eiche in der Böschung talseits des Reitplatzes ist beim Anschütten der Böschung von Erdüberdeckungen freizuhalten

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

G1: Die Anlagen zwischen Reitplatz und Stallgebäuden sind gärtnerisch zu gestalten.

G2: Auf den im Lageplan mit G2 bezeichneten Flächen ist entlang der neu entstehenden Böschungen im Bereich des Reitplatzes und der Pferdeführanlage eine dichte Heckenstruktur anzulegen und zu unterhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 0,5m bis 1m zu setzen und darunter mit einer Grünlandmischung einzusäen.

G3: Entlang des Reitplatzes und der Pferdeführanlage ist zusätzlich zum G2 ein lockerer Streuobstbestand aus standorttypischen Bäumen im Abstand von 12-15m anzulegen.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

A1: Als Ausgleich für den Verlust von Bodenfunktionen und Habitat Funktionen ist die restliche Ackerbrache im Verfahrensbereich auf Flurstück 118 in Grünland umzuwandeln. Auf die Teilflächen ist eine Fettwiesenmischung regionaler Herkunft (Region11) einzusäen (5 g/m²).

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung können unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan konkretisierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen minimiert werden.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Öffentlichkeit wurde im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs in der Zeit vom 07.07.2022 bis 05.08.2022 informiert. Der Entwurf des Flächennutzungsplans lag in der Zeit vom 08.12.2022 bis 12.01.2023 öffentlich während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadt Niederstetten zur Einsichtnahme aus. Während dessen konnte sich die Öffentlichkeit zusätzlich in den öffentlichen Gemeinderatssitzungen über die beabsichtigte Planung informieren und hatte Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Stellungnahmen von Bürgern wurden im Rahmen dieser Beteiligungen nicht vorgebracht.

4 Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. §4 Abs.1 BauGB vom 07.07.2022 bis 05.08.2022 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen bezogen sich größtenteils auf Belange auf Bebauungsplanebene. Für den Flächennutzungsplan selbst waren die Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege zur Abhandlung der denkmalpflegerischen Belange von Bedeutung. Den im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der weiteren Planung Rechnung getragen.

Die weitere Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB erfolgte vom 08.12.2022 bis 12.01.2023. Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan wurden hier nicht mehr vorgebracht.

5 Planungsalternativen

Weitere Planalternativen wurden nicht geprüft, da der Auftraggeber in diesem Fall Besitzer der landwirtschaftlichen Hofes ist, welcher mit der Pferdepension eine neue Zweckbestimmung erhält

6 Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Die Stadt Niederstetten möchte mit der Umnutzung der alten Mühle zu einem Pferdepensionsbetrieb, die Weiternutzung einer alten landwirtschaftlichen Hofstelle unterstützen.

Der Feststellungsbeschluss und der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgte am 22.02.2023.

Das Landratsamt Main- Tauber- Kreis genehmigte mit Schreiben vom 29.06.2023, AZ. 621.31 die 7. Änderung des Flächennutzungsplans.

Stadt Niederstetten, den
