

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
GEMÄSS § 10A BAUGB
ZUM
BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET 'SO PFER-
DEPENSION-HERRENZIMMERN'**

Stadt Niederstetten
Ortsteil Herrenzimmern
Main-Tauber-Kreis

Stand: 15. Februar 2023

1 Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes `SO Pferdepenion-Herrenzimmern´ in Niederstetten-Herrenzimmern, sowie die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften, ist das Bauvorhaben zur Errichtung einer Pferdepenion der Familie Ulshöfer. Die ehemals landwirtschaftlich genutzte „Untere Mühle“ mit Wohnhaus und Scheunengebäude, Stall und Nebengebäude soll zu einer privaten Pferdepenion umgenutzt werden. Das bestehende Wohnhaus wird bereits heute durch die Familie Ulshöfer bewohnt. Geplant ist der Einbau einer Pferdepenion in ein bestehendes Stallgebäude sowie die Anlage eines Reitplatzes, einer überdachten Pferdeführanlage und einer Paddockanlage auf dem Flurstück Nr. 118, Gem. Herrenzimmern, Niederstetten. Um dieses Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan `SO Pferdepenion-Herrenzimmern´ soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für die geplante Bebauung schaffen.

2 Planungsalternativen

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

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Belange wurden im Rahmen eines Umweltberichtes und eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags beschrieben und bewertet. Zunächst erfolgten hierzu eine Bestandsaufnahme der Umwelt sowie eine Bewertung der Schutzgüter und der Umweltauswirkungen.

Es wurde festgestellt, dass Umweltauswirkungen vor allem für das Schutzgut `Landschaftsbild´, Fläche´, `Boden´, und `Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt´ resultieren könnten. Um die Auswirkungen für die Schutzgüter zu minimieren, wurden Beschränkungen hinsichtlich Höhe und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Zudem wurden mehrere Eingrünungsmaßnahmen durch Pflanzgebote festgesetzt, die die Beeinträchtigung weiter mindern sollen.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Neuanlage der Pferdetrainingsplätze und den Eingriffen in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich abgeholfen werden:

- Erhalt der Zugänglichkeit des Gewölbekellers für Fledermäuse während und nach der Umbaumaßnahmen.
- Beschränkung der Zeit der Bodenbearbeitung zum Schutz potentieller Reptilienlebensräume sowie Offenlandbrüter (Alternativ Einsetzen einer ökologischen Baubegleitung)
- Sicherstellung des Vorkommens des Großen Feuerfalters und dessen Entwicklungsstadien
- Ausbringen von Nisthilfen
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Schutz der Groppe im Angrenzenden Aschbach
- Erhalt der Baumbasis der Eiche talseits des geplanten Reitplatzes

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).



4 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 Bebauungsplanes 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.

5 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 zu den Themen: Leitungsrechte (Freileitungen, Wasserleitungen) sowie deren Schutzzonen, regionalplanerische Belange, geotechnische Hinweise, Denkmalschutzrechtliche Ergänzungen zum Gebäude, zum Bodendenkmal sowie dem archäologischen Prüffall, planungsrechtliche Ergänzungen, Hinweise und Ergänzungen zu den Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, zur Sicherung des potentiellen Artenvorkommens, zum Immissionsschutz und wasserwirtschaftliche Belange wurden in der Planung berücksichtigt.

Die weitere Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB erfolgte vom 08.12.2022 bis 12.01.2023. Aufgrund der im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen erfolgten redaktionelle Anpassungen zum Thema wasserwirtschaftliche Belange.

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
