

**Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Reiterhof in Kröttenbach“ Gemeinde Unterschwanigen,
Fl.-Nrn. 1 und 26, Gemarkung Kröttenbach und der 4. Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich**

Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu umweltbezogenen Themen

Lfd. Nr.	Behörde/Stelle	Eingang der Stellungnahme am	Stellungnahme	
1.	Regierung von Mittelfranken Promenade 27 91522 Ansbach	11.06.2018	Die Gemeinde Unterschwanigen möchte die baurechtlichen Voraussetzungen schaffen für die Entstehung eines Reiterhofs in einem bestehendem landwirtschaftlichen Anwesen, das dafür umgebaut werden soll. Das bestehende Anwesen im Ortsteil Kröttenbach wird als Dorfgebiet ausgewiesen und im Anschluss wird eine Fläche von ca. 1,2 ha als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Flächen für Erholung, Pferdehaltung und Reitsport ausgewiesen. Auf der landwirtschaftlichen Wiesenfläche sollen ein Freistallbereich, ein Longierzirkel, ein Reitplatz, Koppelwiesen und weiterhin eine Bewegungshalle für Pferde entstehen. Belange der Raumordnung und Landesplanung werden durch o.g. Vorhaben nicht berührt. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben. Hinweise sind nicht veranlasst.	

Lfd. Nr.	Behörde/Stelle	Eingang der Stellungnahme am	Stellungnahme
2.	Landratsamt Ansbach Dienstgebäude 1 Crailsheimerstraße 1 91522 Ansbach	08.06.2018	Das Landratsamt Ansbach nimmt zu den oben genannten Verfahren Stellung und teilt Folgendes mit: <u>Frau Stöhr – Immissionsschutz – Sachgebiet 44:</u> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Zum Bereich 1 MD (Flur-Nr. 26): Für die Nutzung in diesem Bereich wurde bereits ein Bauantrag gestellt in Hinblick auf den Immissionsschutz sind darin beantragte Nutzungen und die sich daraus ergebenden Vorgaben zur Tierhaltung bzw. die genehmigten Tierzahlen einzuhalten. Sollten sich Änderungen ergeben sind diese vorher zu beantragen, damit eine erneute immissionsschutzfachliche Überprüfung stattfinden kann.- Zum Bereich 2 SO (Flur-Nr. 2): Im Westen befindet sich ein Bereich „Freistall“, dieser ist näher zu erläutern. Wenn hier von einem dauerhaften Aufenthalt von Tieren auszugehen ist, so sind entsprechenden Daten über die Belegungszahlen und die Mistlagerung mitzuteilen. Falls im Bereich 2 weitere Gebäude geplant sind in denen nicht nur vom vorübergehenden Aufenthalt von Pferden auszugehen ist, sind nähere Angaben notwendig. <u>Frau Flemming – Techn. Umweltschutz – Sachgebiet 44:</u> I. Stellungnahme der hauptamtlichen Fachkraft für Naturschutz (SG 44) Die Gemeinde Unterschwaningen plant die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans für den Reiterhof in Kröttenbach. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 1,47 Hektar. Dabei schließt er den bestehenden Hofbereich auf dem Flurstück Nr. 26 sowie das neu zu erschließende Flurstück Nr. 2 der Gemarkung Kröttenbach mit ein. Da der Großteil des Geltungsbereichs im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünzug dargestellt ist, erfolgt die Änderung des FNPs im Parallelverfahren. Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 8 Abs. 3 BauGB wurden der

			Unteren Naturschutzbehörde der Bebauungsplan und Grünordnungsplan sowie der Flächennutzungsplan und Umweltbericht zur Prüfung zur Verfügung gestellt. Im Nachfolgenden wird hierzu aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht Stellung genommen: Betrachtung und Beurteilung der Anwendung der Eingriffsregelung Die Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wurde nicht korrekt angewendet. Der Leitfaden sieht vor, Bebauungsplangebiete anhand ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in unterschiedliche Kategorien einzuteilen. Dabei werden Flächen, die als intensives Grünland genutzt werden im Regelfall der Kategorie I. – Gebiete geringer angedachter Nutzungs- bzw. Versiegelungsgrades (GRZ) eine Zuordnung zu Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere und somit die Zuteilung eines dementsprechenden Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 Gemäß der Liste 1a des Leitfadens zur Bewertung des Ausgangszustandes wird einem intensiv genutzten Grünland, wie im planungsgebiet vorliegend, der obere Wert 0,5 zugeordnet. Grundsätzlich gilt es bei dieser Berechnungsweise den gesamten Geltungsbereich zu berücksichtigen und in der Folge zu kompensieren. Dabei müssen jedoch Flächen, die keine erheblich oder nachhaltige Umstellung oder Nutzungsänderung – auch nicht mittelbar – im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, nicht in die Betrachtung einbezogen werden. In der vorliegenden Planung wurden vor diesem Hintergrund lediglich die einzelnen baulichen Anlagen zur Bilanzierung des Kompensationsbedarfs herangezogen, womit aus der naturschutzfachlichen Sicht Einverständnis besteht. Jedoch entspricht der gewählte Kompensationsfaktor von 0,2 nicht den bereits ausgeführten Maßgaben des Leitfadens, da hier der obere Wert der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren zutreffend ist. Zur Bilanzierung des Kompensationsbedarfs ist daher der Faktor 0,5 (oberer Wert der Kategorie I gem. Leitfaden) anzusetzen, wodurch sich ein Kompensationsbedarf von 1.362,5 m² ergibt. Diesem Bedarf kann gemäß den aktuellen Planungsunterlagen ein Kompensationsumfang von 638 m² gegenüber gestellt werden, sodass der Kompensationsbedarf noch nicht vollständig abgegolten ist.	
--	--	--	--	--

			Es sind daher weitere Kompensationsflächen und – Maßnahmen zur vollständigen Deckung des Kompensationsbedarfs im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen. Es wird empfohlen, die zusätzlich erforderlichen Kompensationsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auszuweisen. Geeignet hierzu wären beispielsweise zusätzliche Heckenstrukturen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze oder die Schaffung eines entsprechenden Uferrandstreifens entlang des Krötenbachs, sodass sich dort feuchte Hochstaudenfluren und Großröhrichte ausbreiten können. Wir weisen darauf hin, dass bei späterer Überbauung oder Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich zusätzliche Kompensationsflächen und –Maßnahmen erforderlich werden. Beurteilung des Beitrags zum speziellen Artenschutz Eine Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde den vorgelegten Planungsunterlagen nicht beigelegt, so dass ein gutachterliches Fazit von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde nicht bestätigt werden kann. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung von Dipl. Geograph Ralf Bolz, sbi – silvae biome instut, welches im vorliegenden Grünordnungsplan zitiert wird, erscheint jedoch plausibel und hinreichend aussagekräftig. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind demnach zu realisieren: - Erhalt sämtlicher Sträucher und Bäume im Geltungsbereich - Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab 1. Oktober bis spätestens Ende Februar - Beurteilung der grünordnerischen sowie der naturschutzrechtlichen Festsetzungen Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde besteht mit den festgesetzten Maßnahmen Einverständnis. Folgende Flächen und Maßnahmen sind demnach wie in den Planungsunterlagen dargestellt vollumfänglich umzusetzen: - Pflanzung der 7 heimischen, standortgerechten Hochstamm-Laubbäume innerhalb des Geltungsbereichs (Juglans regia als nicht heimische	
--	--	--	--	--

			Baumart wird toleriert) - Reduzierung der Bodenversiegelung auf das äußerst notwendige Minimum - Anlage einer mind. 5-reihigen Hecke (Kompensationsmaßnahme) mit einer Länge von wenigstens 70 Metern entlang der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 2 der Gem. Kröttenbach aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzenauswahlliste mit Pflanzenschema Auch der Erhalt der biotopkartierten Gehölz- und der geschützten Ufervegetationsbestände ist als verpflichtende Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigung sowie insbesondere zu Vermeidung naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verstehen. Fazit Eine abschließende naturschutzfachliche und –rechtliche Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans kann erst nach Festsetzung der noch erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgen. Dazu müssen die entsprechenden Planungsunterlagen der Unteren Naturschutzbehörde erneut zur Beurteilung vorgelegt werden. <u>Herr Körber – Immissions- und Naturschutzrecht – Sachgebiete 42:</u> Die Stellungnahme des Sachgebietes 44 – Immissionsschutz – ist zu beachten. <u>Frau Schock – Bauamt – Sachgebiet 41:</u> Für die Flächennutzungsplanänderung ist noch eine Begründung zu erstellen und dem Entwurf beizufügen. Alle weiteren am Verfahren beteiligten Sachgebiete haben die übersandten Unterlagen ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.	
--	--	--	--	--

Lfd. Nr.	Behörde/Stelle	Eingang der Stellungnahme am	Stellungnahme
3.	Wasserwirtschaftsamt Ansbach Dürrnerstraße 2 91522 Ansbach	29.05.2018	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen: Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten mit Angabe des Sachstandes: Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können: Oberirdische Gewässer Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern/Schutz vor Hochwasser (§§ 76 ff. WHG, Art. 43 ff. BayWG, § 1 Abs. 6 Nr. 12, § 5 Abs. 4a und § 9 Abs. 6a BauGB) Das Vorhaben liegt am sog. Kröttenbach, einem Gewässer III. Ordnung. Im Zusammenhang mit dem Bauantrag für Fl.- Nr. 26 und 2.; Gemarkung Kröttenbach wurde eine hydraulische Berechnung vorgenommen. Die Grenze für das berechnete HQ100 wurde in die Planunterlagen aufgenommen. Nach unserem Ermessen ist eine Ausnahmegenehmigung für die Ausweisung des Vorhabens- und Erschließungsplanes „Reiterhof in Kröttenbach“ nach § 78 Abs.2 WHG erforderlich. Die neun kumulativ zu erfüllenden Punkte des § 78 Abs. 2 WHG sind in der Begründung des Bebauungsplans abzuarbeiten und eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung beim Landratsamt Ansbach zu beantragen. Wir bitten dieses Vorgehen abschließend mit dem Landratsamt Ansbach, SG 43-Wasserrecht zu klären. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen: Abwasserbeseitigung (§§ 48 und 54 ff. WHG) Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. In neu zu erschließenden Gebieten ist somit grundsätzlich ein Trennsystem vorzusehen. Wir weisen darauf hin, dass für

Lfd. Nr.	Behörde/Stelle	Eingang der Stellungnahme am	Stellungnahme	
			die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Dafür ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des Technischen Regelwerks DWA-M-153 und DWA-A-138 zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen ist. Wasserversorgung Bei der Erschließung des Gebietes ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink-, Betriebs- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Die einschlägigen DVGW Arbeits- bzw. Merkblätter sind zu beachten. Grundwasser und Grundwasserflurabstand: / Grundwasser- und Bodenschutz Grundwasser und Grundwasserflurabstand: Amtliche Grundwasserbestände sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebes der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden. Ein bestehendes Wasserschutzgebiet ist durch die Maßnahme nicht betroffen. Soweit durch die Baumaßnahme bestehende Dränungen angeschnitten werden, sind diese im Einvernehmen mit den zuständigen Grundstückseigentümern wiederherzustellen. Wasserabfluss: Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Starkregenereignisse und urbane Sturzfluten Um den erhöhten Intensitäten und Häufigkeiten von Starkregen durch die Klimaänderung bei der Kanaldimensionierung vorsorgend Rechnung zu tragen, empfehlen wir grundsätzlich, für die Bemessungsabflüsse bei Bedarf die rechnerisch zulässigen Wiederkehrzeiten von Überflutungen angemessen zu erhöhen und verweisen auf das LfU-Merkblatt Nr. 4.3/3 „Bemessungen von Misch- und Regenwasserkanälen, Teil 1: Klimawandel und möglicher Anpassungsbedarf“. Zusätzlich wollen wir auch auf das DWA-Themenheft	

			„Starregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ vom August 2013 hinweisen. Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) (§ 2 Abs. 5 BBodSchG), Verdachtsflächen (§ 2 Abs. 4 BBodSchG), Altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG): Dem WWA Ansbach liegen - nach interner Überprüfung des Flächenumfangs – keine Informationen über Altlasten bzw. einer schädlichen Bodenveränderung vor. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das LfU- Merkblatt „Beprobung von Boden und Bauschutt“. Das Landratsamt Ansbach – SG 43 – sowie die Gemeinde Unterschwaningen erhalten einen Abdruck dieser Stellungnahme.	
--	--	--	---	--

Lfd. Nr.	Behörde/Stelle	Eingang der Stellungnahme am	Stellungnahme	
4.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rettistraße 57 91522 Ansbach	22.05.2018	Gegen die vorgestellten Planungen der VG Hesselberg bestehen aus Sicht des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach keine Bedenken. Für die Erstellung des Bebauungsplanes möchten wir folgende Hinweise geben: An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzenordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen zu beachten. Einfriedungen zu den landwirtschaftlichen Flächen sollten einen Grenzabstand von mind. 1 m haben. Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebe im Dorfgebiet und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind zu dulden	

Lfd. Nr.	Behörde/Stelle	Eingang der Stellungnahme am	Stellungnahme
5.	Main-Donau Netzgesellschaft Sandreuthstraße 23 90441 Nürnberg	16.05.2018	Bebauungsplan „Reiterhof in Kröttenbach“ In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH, ein Unternehmen der N-ERGIE Aktiengesellschaft und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Dieser Strombestandsplanauszug besitzt nur informellen Charakter und enthält Anlagen der Main-Donau Netzgesellschaft. Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen – insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen – befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hier ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Das Anwesen Kröttenbach 22 (Reiterhof) ist bereits an unser Stromversorgungsnetz angebunden. Bei allen Maßnahmen/Bautätigkeiten muss der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Versorgungsanlagen jederzeit und ungehindert sichergestellt bleiben. Die Trassenbereiche der Versorgungsanlagen sind von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o. ä. freizuhalten. Im Näherungsbereich der versorgungsanlagen dürfen ohne unsere vorherige Zustimmung keine Erdarbeiten über eine Tiefe von 0,30 m bzw. Geländeänderungen ausgeführt werden. Im Trassenbereich der Versorgungsanlagen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Abschließend bitten wir Sie zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. im Näherungsbereich unserer Anlagen möglichst frühzeitig in den weiteren Verfahrensablauf mit eingebunden werden.

Lfd. Nr.	Behörde/Stelle	Eingang der Stellungnahme am	Stellungnahme	
6.	Bayerischer Bauernverband Außenstelle Wassertrüdingen Blumenstraße 8 91717 Wassertrüdingen	08.06.2018	Durch die geplante Nutzungsänderung ergeben sich Auswirkungen auf das nordöstlich gelegene Wiesengrundstück. Die geplante Bebauung im Bereich des Sondergebietes verursacht eine Reduzierung des Retentionsraumes im Abflussbereich des Kröttenbachs. Die entsprechende Verringerung der Rückstaufäche muss alternativ an anderer Stelle so geschaffen werden, dass es keine Auswirkungen auf das Oberliegergrundstück hat. Die ebenfalls auf der Sondergebietsfläche geplante Hecke hat ebenfalls negative Auswirkungen auf die östlich gelegene Landwirtschaftsfläche. Nachdem die Anpflanzung waldähnliche Auswirkungen haben wird, ist hier der gesetzliche Grenzabstand mit vier Metern zu gering bemessen. Es wird beantragt, dass die Abstandsfläche durch die Fachbehörde „Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten“ ermittelt wird. Wir bitten darum, dass wir in weiteren Verfahrensschritten beteiligt werden.	

Lfd. Nr.	Behörde/Stelle	Eingang der Stellungnahme am	Stellungnahme
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH Am Fernmeldeturm 2 90441 Nürnberg	04.06.2018	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten, folgende fachliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikations- linien der Telekom nicht behindert werden. Bei Planungsänderung bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.

Lfd. Nr.	Behörde/Stelle	Eingang der Stellungnahme am	Stellungnahme	
8.	Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken Philipp-Zorn-Straße 37 91522 Ansbach	14.05.2018	Aus Sicht der Ländlichen Entwicklung Mittelfranken bestehen gegen die o.a. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Reiterhof in Kröttenbach“ der Gemeinde Unterschwaningen keine Bedenken. Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig. Eine weitere Bestellung des Amtes für ländliche Entwicklung Mittelfranken am o.a. Verfahren ist, soweit sich keine Änderung im flächenmäßigen Umfang des Planungsgebietes ergeben, nicht erforderlich. Auf die Mitteilung des Ergebnisses der Würdigung dieser Stellungnahme wird verzichtet.	

Lfd. Nr.	Behörde/Stelle	Eingang der Stellungnahme am	Stellungnahme
9.	Bürgereinwendung Über Meyerhuber Rechtsanwälte Feuerbachhausstraße 20a 91522 Ansbach	01.06.2018	Wir zeigen an, dass wir die rechtlichen Interessen von Herrn [REDACTED] vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht ist anliegend beigelegt. Grund unserer Beauftragung ist der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan „Reiterhof in Kröttenbach“. Namens und in Vollmacht unseres Mandanten erheben wir gegen die geplanten Festsetzungen Einwendungen und bitten um Berücksichtigung im Rahmen des weiteren Verfahrens. Wie sich aus der Entwurfsplanung ergibt, werden bei der geplanten Ausweisung des Sondergebiets die berechtigten Interessen unseres Mandanten vollumfänglich unberücksichtigt gelassen. Im Einzelnen: L Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks [REDACTED], Gemarkung Kröttenbach. Das Grundstück wird auf Grund der topographischen Verhältnisse (Steilhang) als Wiese genutzt. Im Norden des Grundstückes verläuft der Kröttenbach. Drainagen, zur Entwässerung des Grundstückes, verlaufen in Richtung des Kröttenbachs. Westlich angrenzend befindet sich das Grundstück Fl.-Nr. 2. Das Grundstück dient derzeit als Rückstauffläche für Oberflächenwasser aus dem Bereich bis zur Wasserscheide Wörnitz/Altmühl bei Cronheim/Stetten und im Bereich der Waldflächen bis Ratberg/Obermögersheim. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2 soll nun die Errichtung eines Reiterhofs mit Bewegungshalle, Reitplatz u.a. sowie massiven Heckenbepflanzungen durch Erlass eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Ein Freistallbereich soll direkt südlich an das bestehende Scheunen/Stallgebäude angegliedert werden. Die Standortwahl für die Bewegungshalle wird damit begründet, dass hier die bestmögliche Einpassung in die örtliche Topographie und auch in den Betriebsablauf des Hofes erreicht werden könne.

Lfd. Nr.	Behörde/Stelle	Eingang der Stellungnahme am	Stellungnahme	
			Eine Alternative ergebe sich nicht, da in Richtung der westlichen Grundstücksgrenze das Grundstück zu schmal sei, gewaltige Erdbewegungen und Böschungen/Stützmauern notwendig würden und darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf die südliche gelegenen Grundstücke nicht ausgeschlossen werden könnten. Bereits mit Schreiben vom 10.12.2015 hat unser Mandant gegen die geplante Errichtung eines Reiterhofs auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2 Einwendungen erhoben. Diese wurden jedoch im Rahmen der nun vorliegenden Bauleitplanung nicht berücksichtigt. II. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen die subjektiven Rechte unseres Mandanten, insbesondere das Recht auf gerechte Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB. Nach § 1 Abs. 7 sind die betroffenen öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist die zentrale Verpflichtung einer Bauleitplanung, um rechtsstaatlichen Anforderungen gerecht zu werden. Dies betrifft sowohl den Abwägungsvorgang als auch das Abwägungsergebnis. Die gerechte Abwägung setzt daher nicht nur die zutreffende Ermittlung und Bewertung sämtlicher für die Abwägung erheblicher Belange voraus. Weiter ist im Rahmen der Abwägung das Gebot der Verhältnismäßigkeit zu beachten. Hieraus folgend muss das der Bauleitplanung zugrundeliegende Konzept folgerichtig und widerspruchsfrei umgesetzt werden. Diese Maßgaben werden nach der derzeitigen Planung nicht beachtet. 1. Die erforderliche Abwägung, die vor Aufstellung der Bauleitplanung zwingend erforderlich ist, setzt zunächst voraus, dass alle betroffenen Belange zutreffend und umfassend festgestellt werden.	

8.		Dies ist vorliegend nicht erfolgt. Die bisherigen Planungen setzen sich mit den bislang vorgebrachten Bedenken unseres Mandanten nicht auseinander. Sie berücksichtigen überdies nicht, dass es durch die städtebauliche Planung zu erheblichen Beeinträchtigung des Grundstücks unseres Mandanten zukommen wird. Insbesondere wird nicht berücksichtigt, dass durch die Errichtung einer Reithalle vorhandenen Retentionsflächen vernichtet würden. Dies führt zwangsläufig zu einem Ausweichen des Oberflächenwassers auf das Grundstück unseres Mandanten. Die zu erwartende Vernässung des Grundstücks unseres Mandanten wird durch die geplanten Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze weiter verschärft. Durch die massiven Anpflanzungen wird die Möglichkeit der Abtrocknung erheblich erschwert. Gerade diese negativen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf das Grundstück unseres Mandanten sind in der jetzigen Planung nicht berücksichtigt. Es fehlt insoweit an der erforderlichen Feststellung der betroffenen Belange und auch an einer Bewertung im Rahmen der Abwägung. 2. Nachdem es insoweit an einer zutreffenden Ermittlung und Bewertung sämtlicher für die Abwägung erheblicher Belange fehlt, ist die bisherige Bauleitplanung zu ändern. Die bisherige Planung verstößt gegen das Abwägungsgebot, da die betroffenen Belange unseres Mandanten offensichtlich nicht berücksichtigt wurden. Es fehlt damit an einer gerechten Abwägung der betroffenen Belange gegeneinander und untereinander. Anderenfalls müsste eine entsprechende Abwägung zu dem Ergebnis führen, dass insbesondere die Errichtung der Reithalle wie auch der Heckenbepflanzungen entlang der Grundstücksgrenze unzulässig ist. Eine Positionierung der Reithalle wäre auch im westlichen Bereich des Baugrundstücks, unmittelbar angrenzend an	
----	--	---	--

			die bestehende Hofstelle möglich. Die Heckenpflanzen sind ebenfalls, soweit als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme erforderlich, an anderer Stelle realisierbar, ohne das Grundeigentum unseres Mandanten zu beeinträchtigen. 3. Wir gehen davon aus, dass die berechtigten Einwände unseres Mandanten bei der zu treffenden Abwägungsentscheidungen berücksichtigt werden und bitten, uns über den weiteren Verlauf des Verfahrens unmittelbar unterrichtet zu halten.	
--	--	--	--	--

**Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Reiterhof in Kröttenbach“ Gemeinde Unterschwanigen,
Fl.-Nr. 1 und 26, Gemarkung Kröttenbach und der 4. Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich**

**Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zu
umweltbezogenen Themen**

Lfd. Nr.	Behörde/Stelle	Eingang der Stellungnahme am	Stellungnahme	
1.	Landratsamt Ansbach Dienstgebäude 1 Crailsheimerstraße 1 91522 Ansbach	31.03.2020	Das Landratsamt Ansbach nimmt zu dem obengenannten Verfahren Stellung und teilt folgendes mit: <u>Frau Stöhr – Immissionsschutz – Sachgebiet 44:</u> Zu dem Vorhaben wird aus Immissionsschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen: Mit AZ 2017/0264 wurde bereits ein Bauantrag gestellt, es wurde auf Flurnr.26 u.a. Ställe für 15 Pferde beantragt. Dies liegt im Bereich 1 MD. Im Bereich 2 SO sind derzeit keine weiteren Ställe geplant, bei denen von einem dauerhaften Aufenthalt von Pferden auszugehen ist. Da jedoch zukünftige Änderungen aus immissionsschutzfachlicher Sicht auch neu zu beurteilen sind, wird vorgeschlagen, folgendes festzusetzen: Der bestehende Stall auf Flur-Nr., Gemarkung Kröttenbach, Gemeinde Unterschwanigen darf wie bisher beantragt mit maximal 15 Pferden belegt werden. Sollten sich hier Änderungen ergeben oder im SO weitere neue Gebäude geplant werden, bei denen von einem dauerhaften Aufenthalt von Pferden auszugehen ist, so ist hierfür ein Bauantrag beim Landratsamt Ansbach zu stellen, da dann eine erneute immissionsschutzfachliche Beurteilung notwendig wird. Alle weiteren am Verfahren beteiligten Sachgebiete haben die übersandten Unterlagen ohne Anmerkung zur Kenntnis genommen.	

Lfd. Nr.	Behörde/Stelle	Eingang der Stellungnahme am	Stellungnahme	
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rettistraße 57 91522 Ansbach	26.03.2020	Gegen die vorgestellten Planungen der Gemeinde Unterschwaningen bestehen aus Sicht des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach keine Einwände. Wir weisen auf unsere Stellungnahme L2.2-4612-1-189 vom 17.05.2018 hin. Zum Grünordnungsplan, insbesondere zu Punkt 4.1.1 (Innere Durchgrünung des Maßnahmengebietes) möchten wir folgenden allgemeinen Hinweis geben: Für hochwachsende Bäume sind Abstände zu angrenzenden Flächen einzuhalten (Gesetzliche Grenzabstände: gegenüber Wald 0,5 m, sonstigen Grundstücken bei Baumhöhen bis zu 2 Meter 0,5 m, bei Baumhöhen über 2 Meter 2,0 m und gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken im Falle erheblicher Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Bestimmungen des Flurstücksgrundes durch Schmälerung des Sonnenlichts bei Baumhöhen über 2 Meter 4,0 m Abstand).	

Lfd. Nr.	Behörde/Stelle	Eingang der Stellungnahme am	Stellungnahme	
3.	Bayerischer Bauernverband Außenstelle Wassertrüdingen Blumenstraße 8 91717 Wassertrüdingen	26.03.2020	Sie haben uns die Unterlagen zu o. g. Planung der Gemeinde Unterschwaningen zur Stellungnahme übersandt. Zu den Planungen werden unsererseits folgende Anregungen geltend gemacht: 1. Derzeit ist die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Sofern der Vorhabenträger und der Bewirtschafter nicht identisch sind, sind ggf. entsprechende Aufhebungsvereinbarungen zu den Pachtverträgen zu treffen. 2. Eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Grundstücke muss auch nach Abschluss der Maßnahme noch möglich sein. 3. Ausgleichsflächen sollten, wie in der derzeitigen Planung vorgesehen, direkt auf der Fläche realisiert werden. Die ggf. zusätzlich benötigten Flächen sollten auf die weniger ertragreichen Feldstücke verlegt werden. 4. Emissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Reitanlage auswirken könnten, sind zu dulden. 5. Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass während erforderlicher Erschließungsmaßnahmen die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke uneingeschränkt möglich sein müssen.	

			Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass Randbegründungen sowie im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen Bäume und Hecken eingeplant sind. Um künftige Nachbarschaftsstreitigkeiten zu vermeiden, empfehlen wir als Abstand 4 Meter zwischen Bepflanzungen und angrenzen landwirtschaftlichen Grundstücken von am Planungsvorhaben nicht beteiligten Landwirten einzuhalten Wir bitten um Beachtung und stehen für weitere Rückfragen gerne zur Verfügung	
--	--	--	---	--

Lfd. Nr.	Behörde/Stelle	Eingang der Stellungnahme am	Stellungnahme	
4.	Deutsche Telekom Technik GmbH Am Fernmeldeturm 2 90441 Nürnberg	19.02.2020	- Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zur o. a. Planung haben wir bereits mit dem Schreiben W77727435, Vanessa Büchl vom 24.05.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei Planungsänderung bitten wir um erneute Beteiligung. - Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planungsunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK- Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.	

			Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.	
--	--	--	--	--

Lfd. Nr.	Behörde/Stelle	Eingang der Stellungnahme am	Stellungnahme	
5.	Bürgerseinwendung über Meyerhuber Rechtsanwälte Feuerbachhausstraße 20a 91522 Ansbach	25.03.2020	Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 14.02.2020 sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Reiterhof Kröttenbach“ und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Zwar wurden die erhobenen Einwendungen unseres Mandanten zum Teil bei der Planung berücksichtigt. Gleichwohl sind erneut Einwendungen zu erheben. Zunächst ist das Baugrundstück für eine Bebauung aufgrund der Untergrundverhältnisse und der starken Hangneigung grundsätzlich ungeeignet. Es besteht die Gefahr des Abrutschens und damit auch eine Gefährdung des Grundstücks unseres Mandanten. Zudem ist davon auszugehen, dass die beabsichtigten Hochwasserschutzmaßnahmen nicht ausreichend sind, die Überschwemmungen insbesondere des Grundstücks unseres Mandanten zu verhindern. Auch die nun geplante Bepflanzung führt zu einer nicht hinnehmbaren Verschattung des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks unseres Mandanten. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass der in den Entwurfsfassungen der Bauleitpläne zu Grunde gelegte Baubestand nicht den tatsächlichen, genehmigten Verhältnissen entspricht. Wir bitten um Berücksichtigung im Rahmen des weiteren Verfahrens und um weitere Unterrichtung über den weiteren Verlauf.	