

20. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen

Begründung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gemeinde/

Ortsteil: Stadt Singen, Ortsteil Hausen an der Aach

Änderung: Darstellung „ Sonstiges Sondergebiet – Reitplätze“

Fläche in ha ca. 7.200 m²

Räumlicher Geltungsbereich

Die Dornermühle liegt im Norden der Kernstadt Singens. In diesem Bereich liegen mehrere Ökonomiebetriebe, die alle mit Pferdehaltung und landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Vorwiegend handelt es sich um Ökonomiegebäude der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe, zum Teil werden die Gebäude zu Wohnzwecken genutzt, Die einzelnen Gebäude des Areals liegen auf unterschiedlichen Gemarkungen. Das Gebäude „Zur Dornermühle 61“ liegt auf der Gemarkung des Stadtteiles Hausen an der Aach, ein Gebäude mit der Bezeichnung „Hohenkrähenstraße 82“ sowie das Gebäude „Dornermühle 60“ liegen auf Singener Gemarkung.

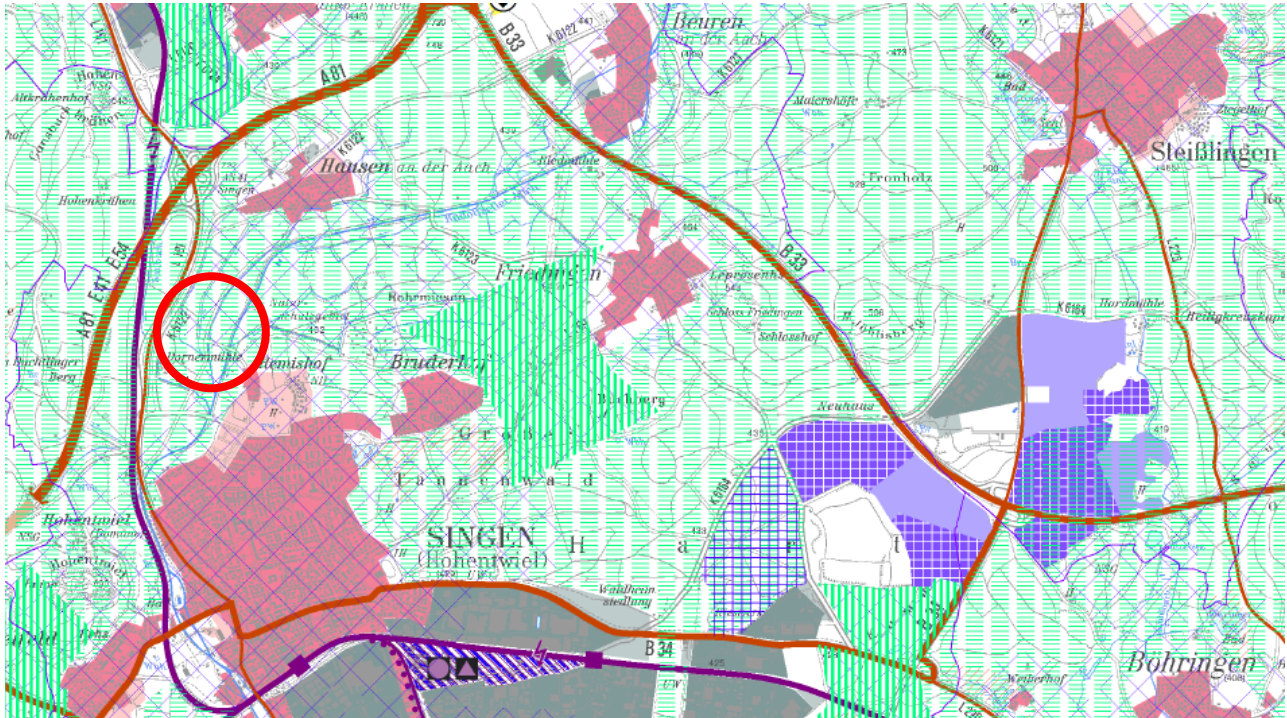
2013 wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, um die Planungsrechtlichen Grundlagen für eine Reithalle zu schaffen. Hierzu wurde mit der 4 - Änderung der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Das Gebäude der Halle wurde als Sondergebiet dargestellt, die restliche Grundstücksfläche blieb als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Es wird nun für die Anlage eines Reitplatzes ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Hierzu soll der Flächennutzungsplan der VVG im hier vorliegenden 20. Änderungsverfahren parallel geändert werden.

Planungsrecht

Die im Außenbereich liegende Pferdesportanlage soll um einen Reitplatz erweitert werden. Da dieser Reitplatz in diesem Fall keine Privilegierung darstellt, sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Das Planungsgebiet liegt gemäß Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee in einem Regionalen Grünzug (gemäß Plansatz 3.1.1).



Ausschnitt aus Regionalplan 2000

Ziel und Anlass der Planung

Der Ursprung der Ansiedlung (Gebäude „Zur Dornermühle 61“) war eine Getreidemühle und Sägerei mit einem landwirtschaftlichen Betrieb. Die Mühle wurde 1960 aufgegeben, die Sägerei 1974. Aus der früheren Mühle haben sich mittlerweile drei Ökonomiebetriebe entwickelt. Aus dem Mühlengebäude selbst hat sich ein Zentrum mit einer Reitsportanlage, einem Rehabilitationszentrum sowie Ausbildung von Reitern und Pferden entwickelt. Neben den Anwesen auf Gemarkung Hausen hat sich ein dritter Hof angesiedelt.

Aus dem Bauernhof, der zur Mühle gehörte, entwickelte sich der eigentliche Pferdehof, der 1982 von der Familie der jetzigen Betreiber gekauft wurde. Dieser Pferdehof hat sich bis heute kontinuierlich vergrößert. Es gibt neben dem Wohnhaus mehrere Ökonomiegebäude wie Ställe, Unterstellhallen, eine Pferdeführanlage, Sanitärgebäude und Reithallen. Zum Hof gehören mehrere Reitplätze; derzeit sind 30 Pferde eingestellt. Mit dem Pferdehof werden ca. 20 ha Grünland zur Futtergewinnung bewirtschaftet. Weiteres Futter wird von regionalen landwirtschaftlichen Betrieben als Raufutter und Hafer bezogen.

Das Reitsportzentrum Dornermühle ist auch ein Ausbildungsbetrieb. Es wird Reitunterricht für Kinder und Erwachsene angeboten. Daneben werden Reitpferde für den Dressur- und Springsport ausgebildet.

Der Reitverein Singen hat in der Dornermühle 60 seinen Sitz. Der Verein hat ca. 100 Mitglieder, davon sind etwa 40 Jugendliche, die aktiv Reitsport betreiben und zum größten Teil in der Ausbildung sind. Der Reitverein Singen existiert seit 1952. Mit der Entwicklung des Pferdehofes zog dieser vom Ziegeleiweiher und Münchried in die Dornermühle, da es hier auch die Möglichkeit der Errichtung eines Turnierplatzes gab. Dieser wurde in den 1980er Jahren errichtet.

Da sich der Pferdehof in seiner Größe und Ausrichtung weiter entwickelte, wurde der Neubau von verschiedenen Ökonomiegebäuden notwendig. Für die Pferde wurde im Jahr 2011 ein neues Stallgebäude gebaut, dazu eine Scheune als Geräteunterstellhalle und Futterlager, die Reithalle im Jahr 2014.

Auf der östlichen Teilfläche des Grundstücks Flst-Nr. 1563 soll auf ca. 3.500 m² der bisherige Rasenplatz als Sandplatz ausgebaut werden. Der größte Teil des Grundstückes wird weiterhin als Pferdekoppel oder Grünland genutzt.

Diese Reitplätze werden als "Sonstiges Sondergebiet - Reitplätze" im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Erweiterung der im Außenbereich liegenden landwirtschaftlichen Hofstelle mit Pferdehaltung um diese Fläche ist nur mit einem Bebauungsplan entsprechend der tatsächlich geplanten Nutzung möglich, obwohl die Fläche bereits als Reit- und Turnierplatz benutzt wird.

Nutzungskonflikte hinsichtlich der geplanten Nutzung sind aufgrund der bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe mit Pferdehaltung in der Nachbarschaft nicht zu erwarten.

Im Bebauungsverfahren wird der Ausgleich für die neue Nutzung des Reitplatzes durch Ersatzmaßnahmen im Grünordnungsplan festgesetzt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung aufgrund des Maßstabs nicht darstellbar.

Das Planungsgebiet liegt gemäß Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee in einem Regionalen Grünzug (gemäß Plansatz 3.1.1).

Als Zielvereinbarung ist im Regionalplan 2000 formuliert, dass in den Grünzügen die ökologischen Funktionen und die landschaftsgebundene Erholung zu sichern und zu entwickeln sind. Nutzungen in den Grünzügen dürfen diesem Ziel nicht widersprechen.

Das Plangebiet liegt in einem im Regionalplan Hochrhein-Bodensee festgelegten Regionalen Grünzug, in dem gemäß Plansatz 3.1.1 des Regionalplans grundsätzlich keine Besiedlung stattfindet. Allerdings sind als Ausnahme bauliche Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport zulässig, wenn sie die Funktionen der Grünzüge und den Charakter der Landschaft nicht wesentlich beeinträchtigen oder keine geeigneten Alternativen außerhalb der Grünzüge zur Verfügung stehen.

Es ist davon auszugehen, dass die Erweiterung des bestehenden Pferdehofs um die Befestigung des bestehenden Reitplatzes die Funktion des Grünzuges nicht verändert. Die Zuordnung des Reitplatzes zu den bestehenden landwirtschaftlich genutzten Gebäuden mit Reitbetrieb ist sachlich gegeben. Der Charakter der Landschaft wird durch diese Erweiterung nicht verändert. Die landschaftsökologischen Leistungen des Raumes werden durch den Bau des Platzes nicht wesentlich beeinträchtigt. Regional bedeutsame Biotope sind von der Bebauung nicht betroffen. Das Vorhaben ist im Bezug zur bestehenden Nutzung zu sehen, eine Alternative in unmittelbarer Umgebung ist nicht zu finden. Es lässt sich auch kein geeigneter Standort außerhalb des Grünzugs in unmittelbarer Nachbarschaft finden, weil eine direkte Zuordnung der Platzes zum Pferdesportzentrum notwendig ist. Der Reitplatz kann als standortgebundene Anlage und als Anlage für Freizeit, Erholung und Sport eingestuft werden und ist somit innerhalb des Grünzugs möglich.

Für das Planungsgebiet wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan „Reitplatz Dornermühle“ aufgestellt. Die Darstellung der bisherigen Fläche des **Sonstigen Sondergebiets – Reitanlage** im Flächennutzungsplan (gemäß § 5 (2) 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO) wird entsprechend den Festsetzungen des parallel durchgeführten Bebauungsplans um die Fläche des Reitplatzes ergänzt und als „Sonstiges Sondergebiet – Reitplätze“ dargestellt.

Alternativstandorte

Der vorliegende Standort für den Sandplatz eignet sich aufgrund der bereits bestehenden Nutzung.

Besser geeignete Standorte in unmittelbarer Nähe zum Pferdehof sind nicht vorhanden. Ein anderer Standort auf dem Areal der Dornermühle ist aus topografischen Gründen nicht möglich.

Nördlich der Kernstadt Singen liegt ein Großteil des Gebiets im Regionalen Grünzug, der sich sehr weiträumig über das Gebiet der gesamten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen erstreckt, so dass auch in einem größeren Umkreis, natürlich noch mit einem Bezug zum Pferdehof, kein besser geeigneter Standort zu finden ist.

Umweltauswirkungen

Durch die Flächennutzungsplanänderung, die eine verhältnismäßig geringe Umnutzung im Planungsgebiet ermöglicht, ist nur in geringem Maß mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild zu rechnen.

Die Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und der erheblichen Umweltfolgen sind im Umweltsteckbrief, der beigelegt ist, als mittel bis gering bewertet. Dabei sind die Eingriffe in das Schutzgut Boden zu minimieren bzw. zu kompensieren. Auf die übrigen Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere / Biodiversität, Grundwasser, Oberflächenwasser / Retention, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge, Wirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind keine erheblichen Umweltfolgen zu erwarten.

Als Maßnahmen werden die Eingrünung des Bauvorhabens durch die Neuanpflanzung einer Streuobstwiese vorgeschlagen. Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft wird im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren differenziert dargestellt.

Nachrichtliche Übernahmen

Grundwasserschutz

Durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz liegt das Planungsgebiet im Wasserschutzgebiet Zone III. Die in der Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz festgestellten Schutzbestimmungen und die jeweils gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Hinweise

Denkmalschutz

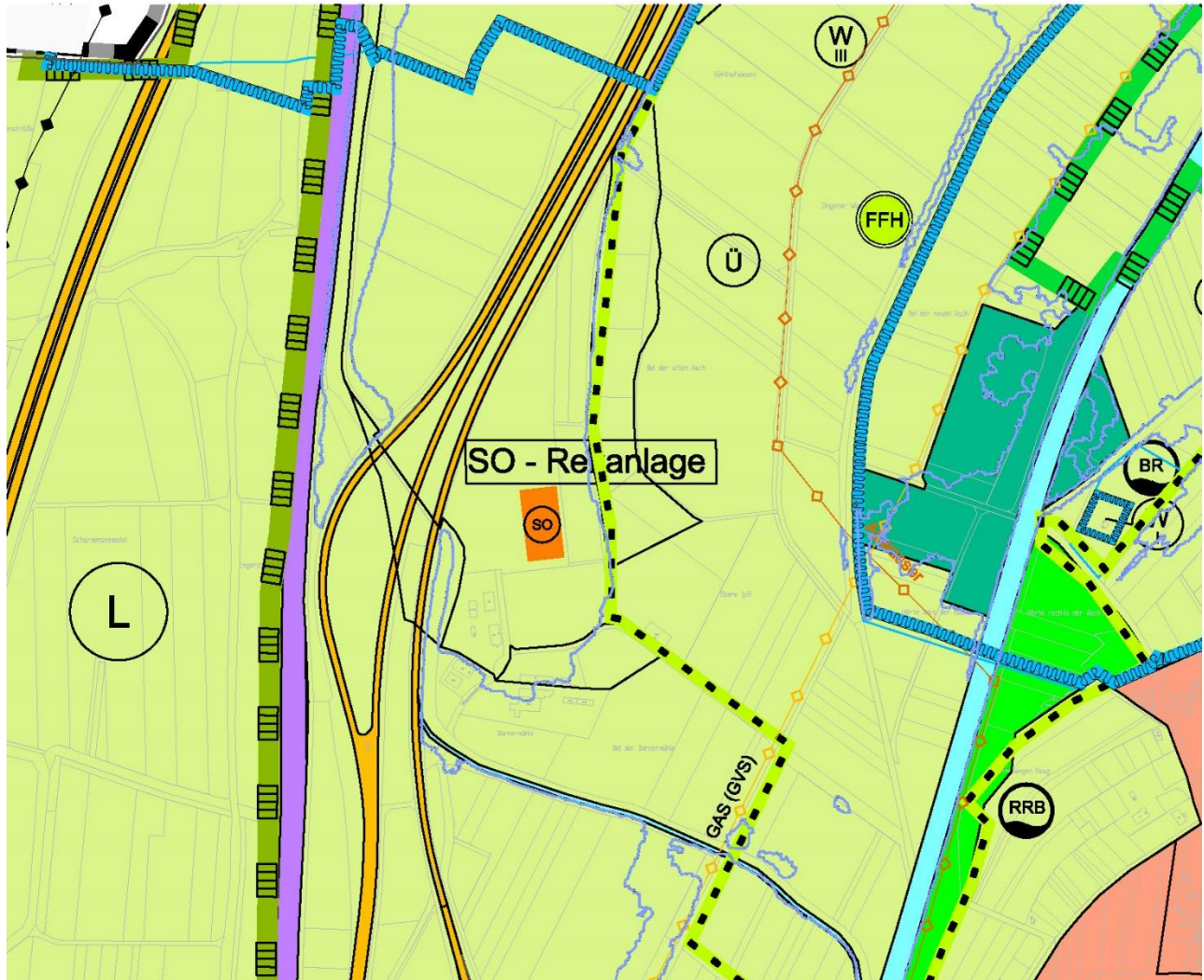
Da in den bisher nicht überbauten Bereichen archäologische Funde nicht generell ausgeschlossen werden können, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731-61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9. 78343 Gaienhofen, Tel. 07735-93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Gemäß § 20 DSchG sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Anlagen:

- Plandarstellung
- Umweltbericht / Steckbrief

Plandarstellung Flächennutzungsplan 2020

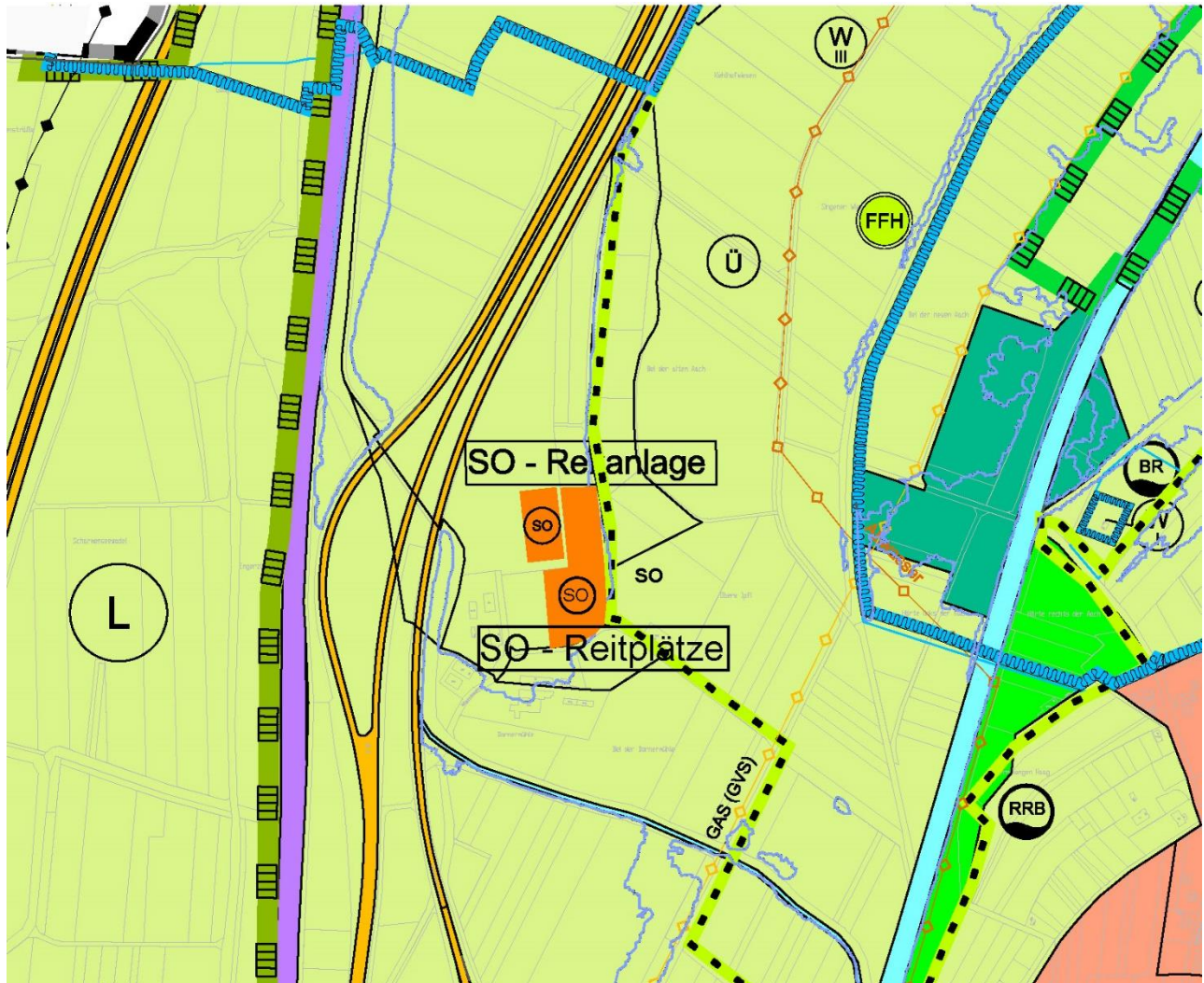
In dem seit dem 26.01.2022 wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Sondergebiet – Reitanlage und landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen – ohne Maßstab

Geplante Darstellung

Darstellung als "Sonstiges Sondergebiet – Reitplätze"



20. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen,
Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen – ohne Massstab

Verfahren

**20. Änderung Flächennutzungsplan 2020
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Singen, Rielasingen-Worblingen,
Steißlingen und Volkertshausen**

BESCHLUSS FASSUNG DURCH DEN GEMEINSAMEN AUSSCHUSS (GA):

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS §2 BAUGB und BESCHLUSS ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG und BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	21.07.2022
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG §3 (1) BauGB	VOM 01.08.2022 BIS 02.09.2022
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (1) BAUGB	VOM 01.08.2022 BIS 02.09.2022
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (2) BAUGB	VOM 28.10.2022 BIS 30.11.2022
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (2) BAUGB	VOM 28.10.2022 BIS 30.11.2022
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS NACH ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN	AM

DIENSTSIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER STADT SINGEN
VORSITZENDER DER VVG

GENEHMIGUNGSANTRAG AN DAS REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG AM
GENEHMIGUNG DER VERWALTUNGSBEHÖRDE AM

DIENSTSIEGEL

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM
GEMÄSS §6(5) BAUGB IST DIE „20. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS SOMIT WIRKSAM