

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

## **Begründung**

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.07.2011 (BGBl. I S. 1509); sowie den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). Planzeichenverordnung (PlanzV 90) zuletzt geändert am 29.07.2011

**Gemeinde/**

**Ortsteil:**                    **Steißlingen – Wiechs**

**Änderung:**                **Darstellung Sondergebiet - Pferdepraxis**

**Fläche in ha**              **ca. 300 m<sup>2</sup>**

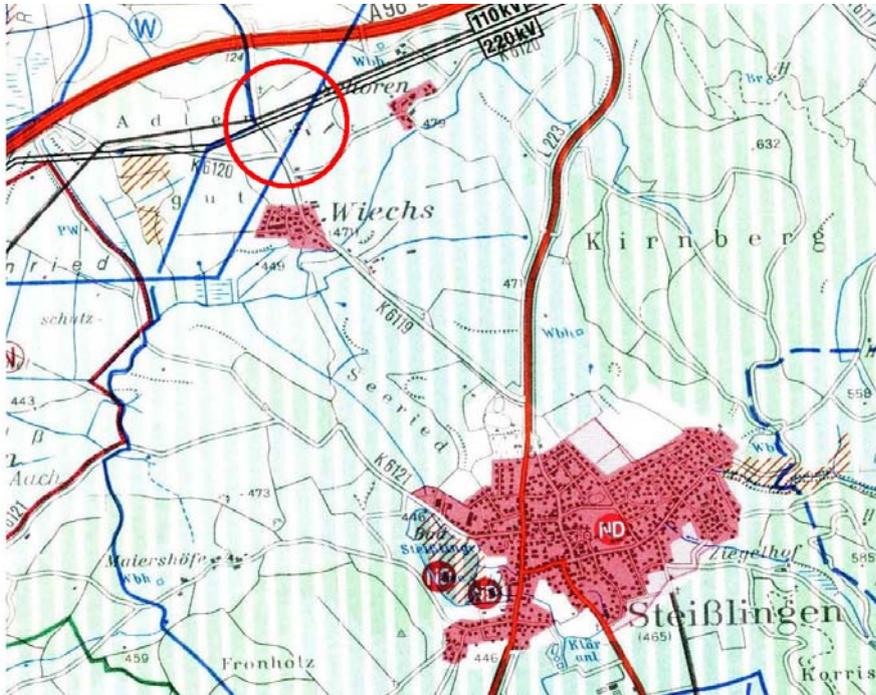
### **Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt nördlich der landwirtschaftlich geprägten Ortschaft Wiechs (Ortsteil der Gemeinde Steißlingen) innerhalb einer Hofstelle. Diese besteht aus einem Wohnhaus, Stallungen, einer Bergehalle, einer Reithalle und dazugehörenden Silos, die um den Weg „Am Wachenholz“ angeordnet sind. Dieser Hof wird im Westen durch die Kreisstraße 6119 vom Areal des Golfplatzes Schloss Wiechs getrennt, er grenzt auf 3 Seiten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südöstlich der Hofstelle stehen in ca. 120 m Entfernung 3 Ställe eines Putenmastbetriebes. Südlich steht in ca. 190 m Entfernung zwei ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen. Die direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden intensiv landbaulich genutzt.

Das Gebäude der Pferdepraxis soll als Sondergebiet dargestellt werden.

## Planungsrecht

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



Ausschnitt aus Regionalplan 2000

Die im Außenbereich liegende Hofstelle soll nun um einen Reitplatz, eine Geräte- und Maschinenhalle, weitere landwirtschaftliche Gebäude und um eine Pferdepraxis erweitert werden. Da die ambulante Pferdepraxis keine Privilegierung hat und im Außenbereich baurechtlich nicht zulässig ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und somit die Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Nutzung notwendig.

## Ziel und Anlass der Planung

Die Gemeinde Steißlingen beabsichtigt im Gewann Wachenholz auf der Gemarkung des Ortsteils Wiechs eine Fläche als Sondergebiet darzustellen. Mit der Darstellung des Sondergebiets im Flächennutzungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Pferdepraxis neben einer im Außenbereich liegenden landwirtschaftlichen Hofstelle geschaffen werden. Städtebauliches Ziel ist die geordnete Entwicklung im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes im Gesamten. Für das Planungsgebiet hat der Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen das Bebauungsplanverfahren „Wachenholz“ beschlossen. Der Bebauungsplan befindet sich im Verfahren, Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen am 29.11.2010.

Die im Außenbereich liegende landwirtschaftliche Hofstelle mit Pferdehaltung und Reithalle soll um eine ambulante Pferdepraxis erweitert werden. Diese Erweiterung ist im Außenbereich nicht zulässig, da diese einer Privilegierung im Rahmen des § 35 (1) BauGB nicht entspricht. Lediglich bauliche Nutzungen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen sind im Außenbereich zulässig. Die Pferdepraxis ist jedoch im Zusammenhang mit dem

landwirtschaftlichen Betrieb mit angeschlossener Tierzucht und Tierhaltung städtebaulich sinnvoll zugeordnet und diese wird nur einen kleinen Teilbereich des gesamten Hofareals einnehmen. Für diese Pferdepraxis soll ein Sondergebiet mit eindeutiger Zweckbestimmung SO - Pferdepraxis im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Nutzungskonflikte hinsichtlich der geplanten Nutzung sind aufgrund der bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe in der Nachbarschaft nicht zu erwarten. Im Bebauungsplanverfahren wird der Ausgleich für die Überbebauung intensiv bewirtschafteter Nutzflächen durch Ersatzmaßnahmen im Grünordnungsplan festgesetzt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung aufgrund des Maßstabs nicht darstellbar.

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. In regionalen Grünzügen findet eine Besiedlung nicht statt. Zulässig sind bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur sowie bauliche Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport zulässig, wenn sie die Funktionen der Grünzüge sowie den Charakter der Landschaft hinsichtlich ihrer Gestaltung und beim Betrieb nicht wesentlich beeinträchtigen oder keine geeigneten Alternativen außerhalb der Grünzüge zur Verfügung stehen.

Es ist davon auszugehen, dass die Erweiterung der bestehenden Hofstelle um die geplanten landwirtschaftliche Gebäude und um die ambulante Pferdepraxis die Funktion des Grünzuges nicht verändern, da bereits eine Bebauung im Grünzug vorhanden ist. Der Charakter der Landschaft wird durch diese Bebauung nicht verändert. Der Ortsteil Wiechs liegt bis auf den Ortskern selbst ausschließlich im Regionalen Grünzug, der sich sehr weiträumig über das Gebiet der gesamten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen erstreckt. Alternativstandorte sind daher in diesem Bereich äußerst schwierig zu finden.

Während der Durchführung der Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanung) hat sich gezeigt, dass die Darstellung der Sonderbaufläche lediglich für das Gebäude der Pferdepraxis sinnvoll ist, nicht wie ursprünglich geplant, die gesamte Hofstelle als Sondergebiet darzustellen. Aus diesem Grund ist eine erneute Offenlage der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen durchgeführt, in der lediglich die Fläche der Pferdepraxis als „Sondergebiet – Pferdepraxis“ dargestellt ist. Die weitere Fläche der Hofstelle bleibt - wie bisher - als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Diese Darstellung **Sondergebiet – Pferdepraxis** im Flächennutzungsplan ist identisch mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wachenholz“.

### **Umweltauswirkungen**

Durch die Flächennutzungsplanänderung, die eine geringfügige zusätzliche Bebauung im Planungsgebiet ermöglicht, ist nur in geringem Maß mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Boden und Landschaft zu rechnen.

Die Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und der erheblichen Umweltfolgen sind im Umweltbericht, der beigelegt ist, als gering bewertet. Dabei sind die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden sind zu minimieren bzw. zu kompensieren. Auf die übrigen Schutzgüter Wasser, Luft, Klima, biologische Vielfalt, Mensch

und Gesundheit, Bevölkerung, Kulturgüter, sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen untereinander sind keine erheblichen Umweltfolgen zu erwarten.

## **Nachrichtliche Übernahmen**

### **Grundwasserschutz**

Durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz liegt ein Teilbereich des Planungsgebiets in Wasserschutzgebiet Zone IIIB. Die in der Rechtsverordnung des Landratsamtes festgestellten Schutzbestimmungen und die jeweils gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

## **Hinweise**

### **Denkmalschutz**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind etwaige Bodenfunde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen etc.) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Telefon 0761/208-3570, zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### **Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

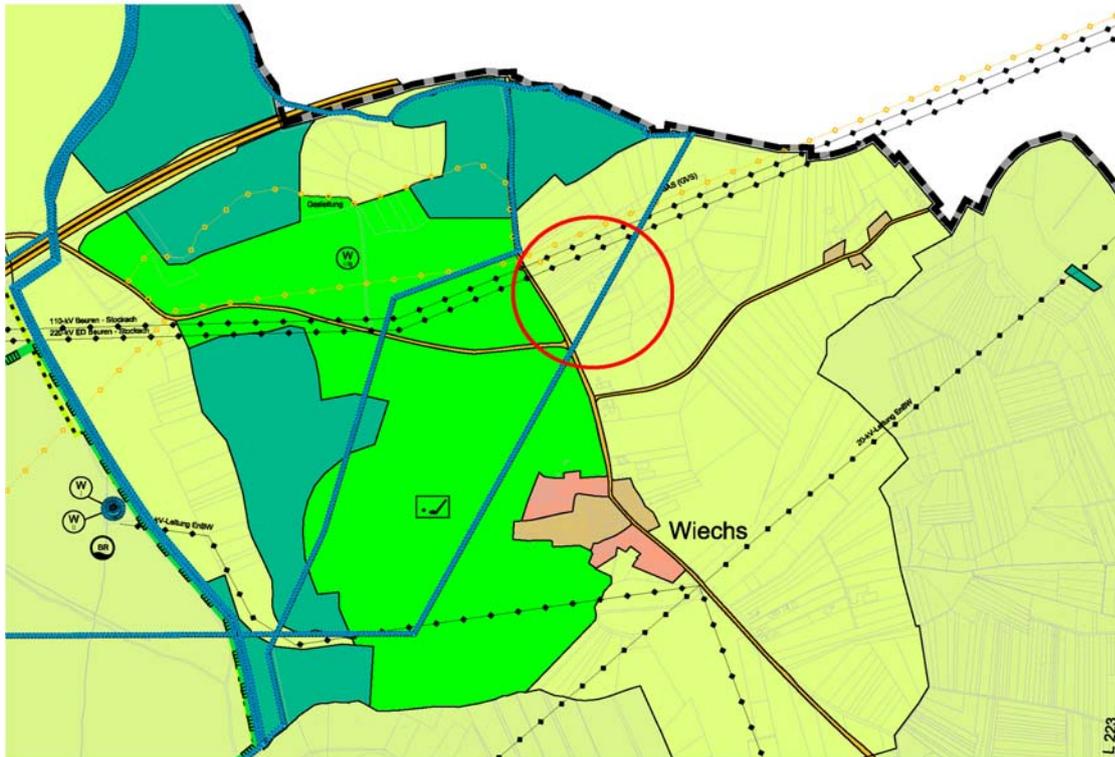
## **Anlagen:**

- Plandarstellung
- Umweltbericht

Stadt Singen, Fachbereich Bauen  
Abt. Stadtplanung – sm 29.08.2011

## Plandarstellung Flächennutzungsplan 2020

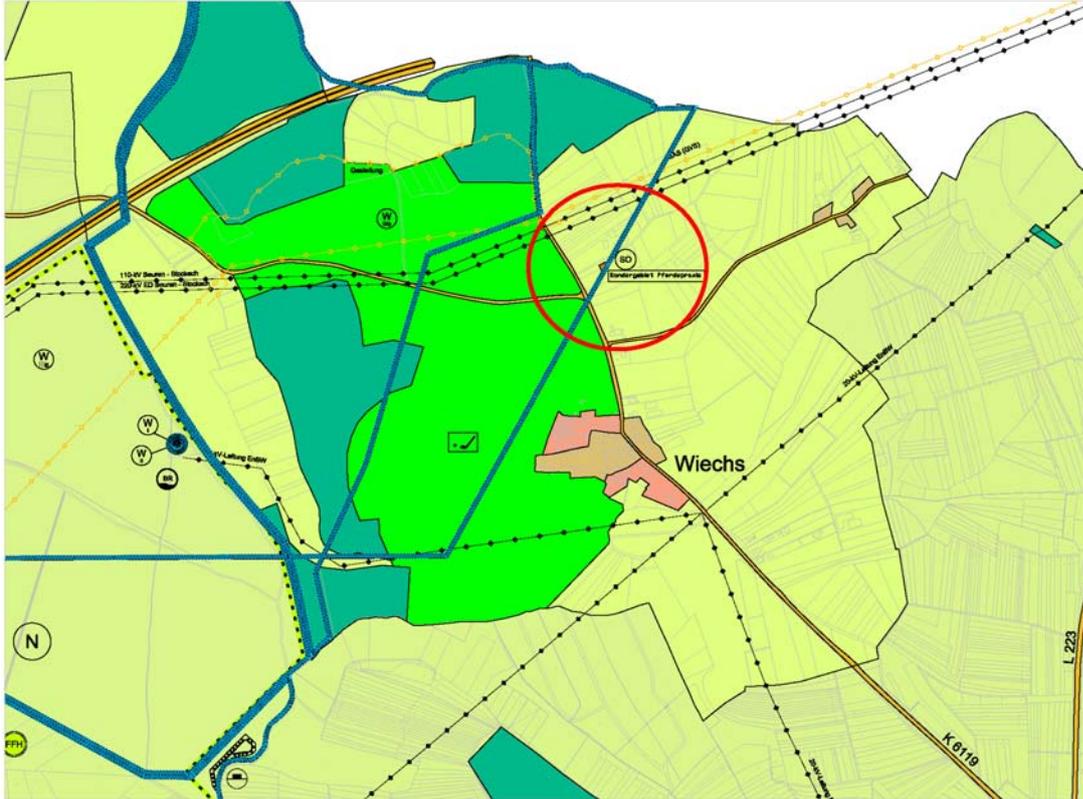
In dem seit dem 24.11.2010 wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



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

## Gepante Darstellung

Darstellung als Sondergebiet – Pferdepraxis



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

Stadt Singen, Fachbereich Bauen  
Abt. Stadtplanung – sm 29.08.2011

Verfahren

# 1. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG)

BESCHLUSSFASSUNG DURCH DEN GEMEINSAMEN AUSSCHUSS (GA):

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 BAUGB und BESCHLUSS ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG und BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	AM 15.04.2010	
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG § 3 (1) BAUGB	VOM 06.05.2010	BIS 21.05.2010
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (1) BAUGB	VOM 03.05.2010	BIS 21.05.2010
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (2) BAUGB	VOM 12.08.2010	BIS 13.09.2010
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (2) BAUGB	VOM 21.07.2010	BIS 13.09.2010
BESCHLUSS ZUR ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	AM 23.12.2010	
ERNEUTE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (2) BAUGB	VOM 19.01.2011	BIS 28.02.2011
ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (2) BAUGB	VOM 27.01.2011	BIS 28.02.2011

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS NACH ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN

AM 01.03.2012

Dienststempel  
DIENSTSIEGEL



OBERBÜRGERMEISTER DER STADT SINGEN  
VORSITZENDER DER VVG

GENEHMIGUNGSANTRAG AN DAS REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG  
GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE GEMÄß § 6 BAUGB

AM 31.05.2012  
AM

**G e n e h m i g t**

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 24. AUG. 2012  
DIENSTSIEGEL



REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG  
GEMÄSS § 6 (5) BAUGB IST DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020 SOMIT WIRKSAM

AM 12.09.2012