

4. 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: **Stadt Singen, Ortsteil Hausen an der Aach**

Änderung: **Darstellung „ Sonstiges Sondergebiet – Reitanlage“**

Fläche in ha **ca. 2500 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. Innerhalb des Areals gibt es insgesamt zehn Gebäude. Davon werden lediglich drei zum Teil zu Wohnzwecken genutzt, vorwiegend sind die Gebäude Ökonomiegebäude der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe. Die einzelnen Gebäude des Areals liegen auf unterschiedlichen Gemarkungen. Während die Gebäude „Zur Dornermühle 60 und 61“ auf der Gemarkung des Stadtteiles Hausen an der Aach liegen, hat das weitere Gebäude die Bezeichnung „Hohenkrähenstraße 82“ und liegt auf Singener Gemarkung.

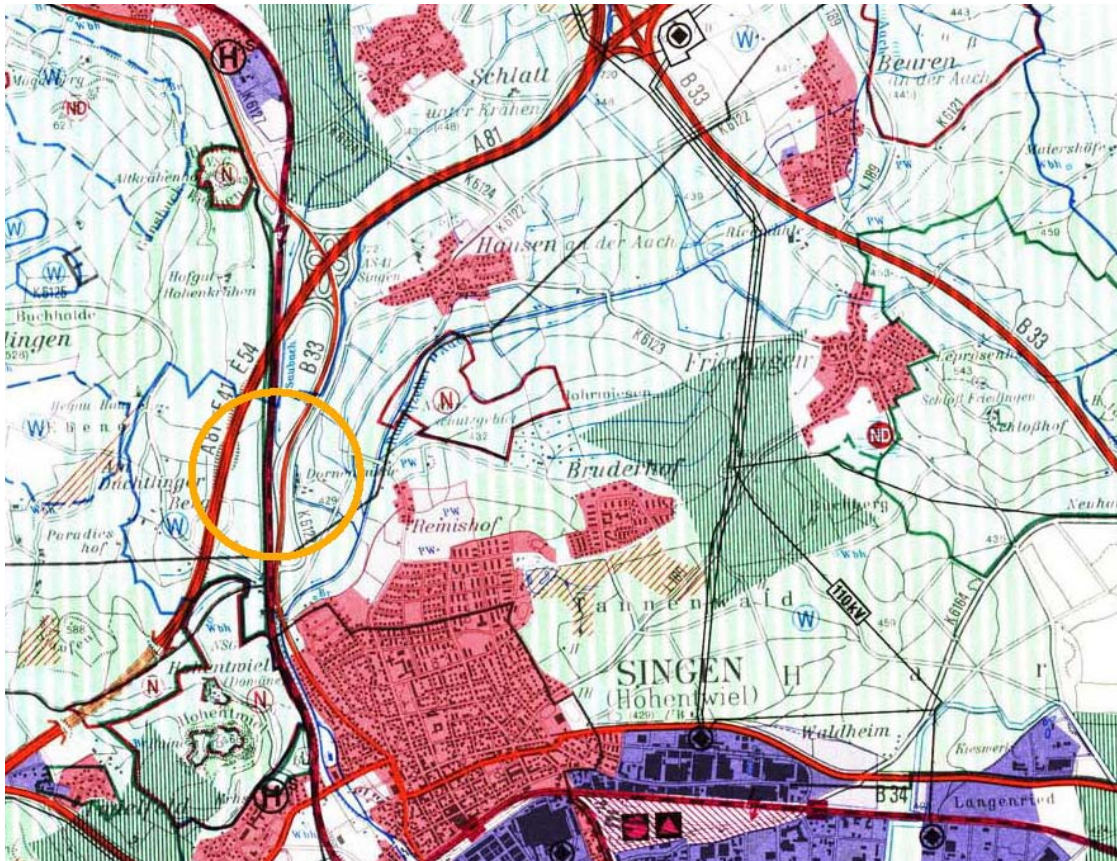
Auf der südlichen Teilfläche des Grundstücks Flst-Nr. 1567 liegt ein Reitplatz. Auf diesem Sandplatz soll nun eine Reithalle errichtet werden. Der größte Teil des Grundstücks wird weiterhin als Pferdekoppel oder Grünland genutzt.

Lediglich das Gebäude der Halle soll als Sondergebiet dargestellt werden, die restliche Grundstücksfläche bleibt wie bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Planungsrecht

Die im Außenbereich liegende Hofstelle soll um eine Reithalle erweitert werden. Da diese Reithalle 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 landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung (derzeit 9 Pferde) entwickelt. Neben den Anwesen auf Gemarkung Hausen hat sich ein dritter Hof angesiedelt, in dem auf relativ kleiner Fläche 18 Pferde stehen.

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. Er wird mittlerweile in der dritten Generation bewirtschaftet. Es gibt neben dem Wohnhaus mehrere Ökonomiegebäude wie Ställe, Unterstellhallen, eine Pferdeführanlage, Sanitärgebäude und eine kleinere Reithalle. 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.

Der Pferdehof Dornermühle ist auch ein Ausbildungsbetrieb. Es wird Reitunterricht für Kinder und Erwachsene angeboten. Daneben werden Reitpferde für den Dressur- und Springsport ausgebildet. In der Reitschule lernen Mitglieder des Singener Reitvereins und Mitglieder auswärtiger Vereine das Reiten. 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.

Pferdehaltung und Reitsport haben aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft zunehmende Bedeutung gewonnen. Viele der ehemaligen Bauernhöfe, die nicht mehr in der ursprünglichen Form bewirtschaftet werden können, sind mittlerweile zu Pferdehöfen umgewandelt worden. Die Erzeugung von Futtermitteln (Raufutter und Getreide) und die Beweidung als Koppeln (Grünland) sind dadurch ein wichtiger Bestandteil der Landschaftspflege geworden.

Für die Existenz- und Zukunftssicherung des Pferdehofes und des Reitvereins Singen soll nun eine neue Reithalle für Training, Unterricht und Wettkämpfe errichtet werden. Diese Halle bietet dann die Möglichkeit auch bei schlechtem Wetter oder Dunkelheit, also zu jeder Jahreszeit reiten bzw. trainieren zu können. Die Trainingsmöglichkeiten für den Reitverein werden deutlich verbessert: Neben besseren Rahmenbedingungen können auch Dressuraufgaben bzw. ein Springparcours in der Halle gestellt werden.

Auf der südlichen Teilfläche des Grundstücks Flst-Nr. 1567 (insgesamt ca. 22.000 m²) liegt ein Sandplatz. Auf der Fläche des bisherigen Außenreitplatzes, soll die neue Reithalle in einer Größe von ca. 35 m x 70 m (ca. 2500 m²) entstehen. Der größte Teil des Grundstückes wird weiterhin als Pferdekoppel oder Grünland genutzt; lediglich die Fläche der Reithalle wird als „Sonstiges Sondergebiet – Reitanlage“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Es soll keine weitere zusätzliche Reitmöglichkeit errichtet werden.

Die Erweiterung der im Außenbereich liegenden landwirtschaftlichen Hofstelle mit Pferdehaltung um dieses Gebäude ist in diesem Fall nur mit einem Bebauungsplan möglich. Diese Halle ist im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Betrieben mit Pferdehaltung städtebaulich sinnvoll zugeordnet und sie wird nur einen kleinen Teilbereich des gesamten Hofareals einnehmen. Desweiteren bildet die geplante Reithalle auch die Existenz- und Zukunftssicherung des Pferdehofes und damit verbunden des Reitvereins Singen. Für diese Reithalle wird ein Sondergebiet mit eindeutiger Zweckbestimmung „Sonstiges Sondergebiet – Reitanlage“ im Flächennutzungsplan dargestellt. So wird gewährleistet, dass sich in dem Gebäude nur eine Reithalle mit den dazugehörenden Nutzungen und keine anderen, auch keine gewerbliche Nutzungen, ansiedeln können.

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

Im Bebauungsplanverfahren wird der Ausgleich für die Überbebauung 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. In regionalen Grünzügen findet eine Besiedlung nicht statt. Zulässig sind bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur sowie bauliche Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport, 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 des bestehenden Pferdehofs um die geplante Reithalle die Funktion des Grünzuges nicht verändert. Die Zuordnung der Reithalle 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 der Reithalle nicht wesentlich beeinträchtigt. Regional bedeutsame Biotop 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 Reithalle zum Pferdehof notwendig ist. Diese Reithalle kann als eine standortgebundene Anlage und als Anlage für Freizeit, Erholung und Sport eingestuft werden und ist somit innerhalb eines Grünzugs möglich.

Für das Planungsgebiet werden parallel zur Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Reithalle Dornermühle“ aufgestellt. Die Darstellung der Fläche des **Sonstigen Sondergebiets – Reitanlage** im Flächennutzungsplan (gemäß § 5 (2) 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO) ist identisch mit den Abgrenzungen der Sondergebietsfläche im Bebauungsplan „Reithalle Dornermühle“ der Stadt Singen.

Alternativstandorte

Der vorliegende Standort für die geplante Reithalle eignet sich aufgrund der bereits bestehenden Nutzung als Sandplatz. Die Anordnung erfolgt als Arrondierung zu den bestehenden Gebäuden des Pferdehofs (Stallungen, Reitplätze, etc.). Das Bauvorhaben ist im Bezug zur bestehenden Nutzung als Pferdehof mit Reitplätzen zu sehen. 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 zusätzliche Bebauung 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 Umweltbericht, der beigelegt ist, als 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 zum Einbinden der Reithalle in die Landschaft werden die Eingrünung des Bauvorhabens und eine Neuanpflanzung einer Streuobstwiese vorgeschlagen, des Weiteren werden als Artenschutzmaßnahme Nisthilfen für Mehlschwalben an der geplanten Reithalle angebracht. 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 archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen sind, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens hat unter Aufsicht der Kreisarchäologie mit einem Bagger mit Humuslöffel zu erfolgen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege (79083 Freiburg, Telefon 0761/207120) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Gegebenenfalls ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 – Denkmalpflege - ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Geotechnik

Als Baugrund dürfte unter Deckschichten Moräne anstehen.

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

Mineralische Rohstoffe

Von Seiten der Landesrohstoffgeologie wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der geplanten Fläche eine auf der prognostischen Rohstoffkarte (PRK) 1:50.000 ausgewiesene Fläche für oberflächennahe Rohstoffe (Würmzeitliche Kiese und Sande) befindet. Bei Baumaßnahmen anfallendes Material sollte aber auf Verwendbarkeit als Baustoff geprüft werden.

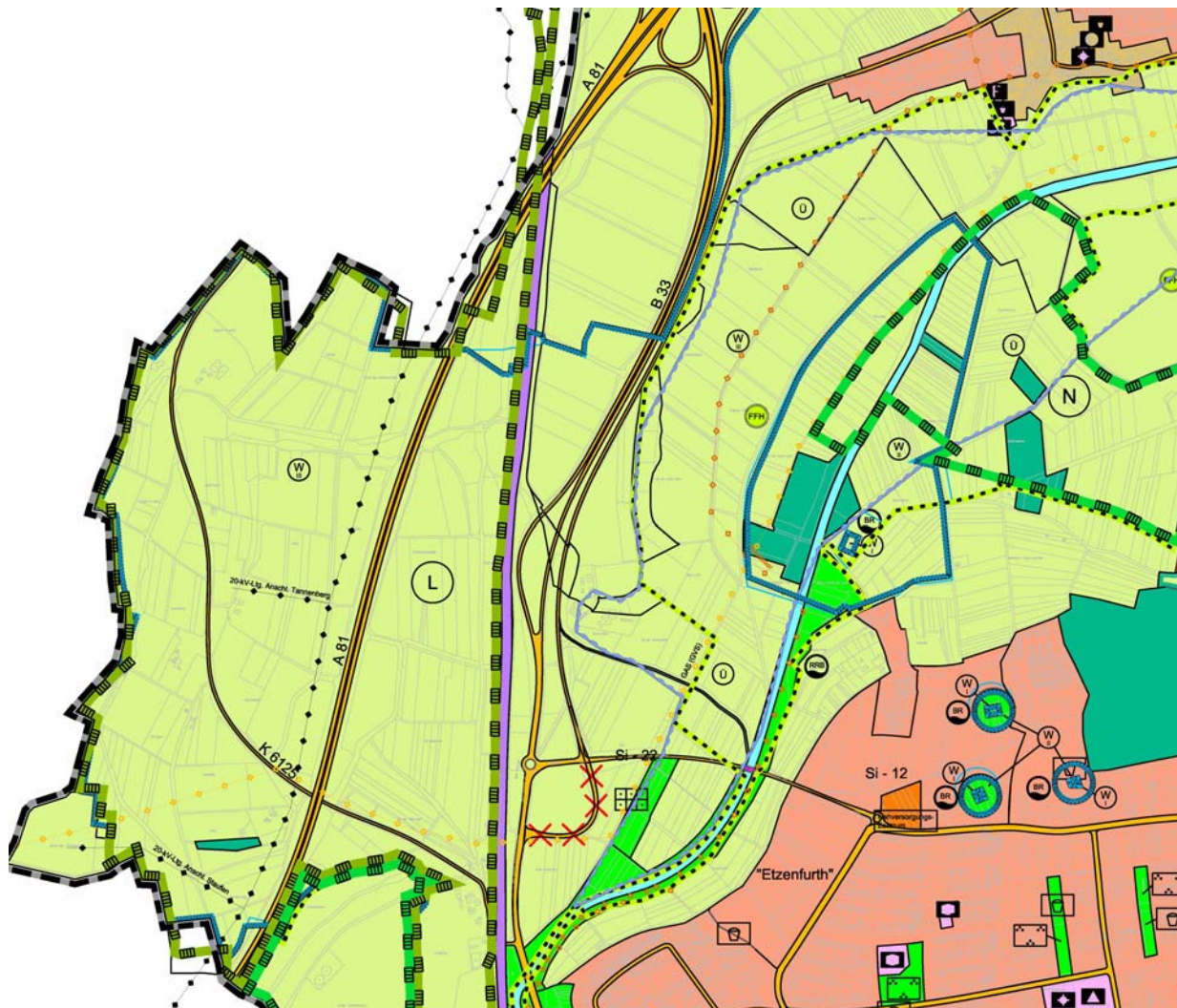
Anlagen:

- Plandarstellung
- Umweltbericht / Steckbrief

Stadt Singen, Fachbereich Bauen
Abt. Stadtplanung – sm 29.08.2012

Plandarstellung Flächennutzungsplan 2020

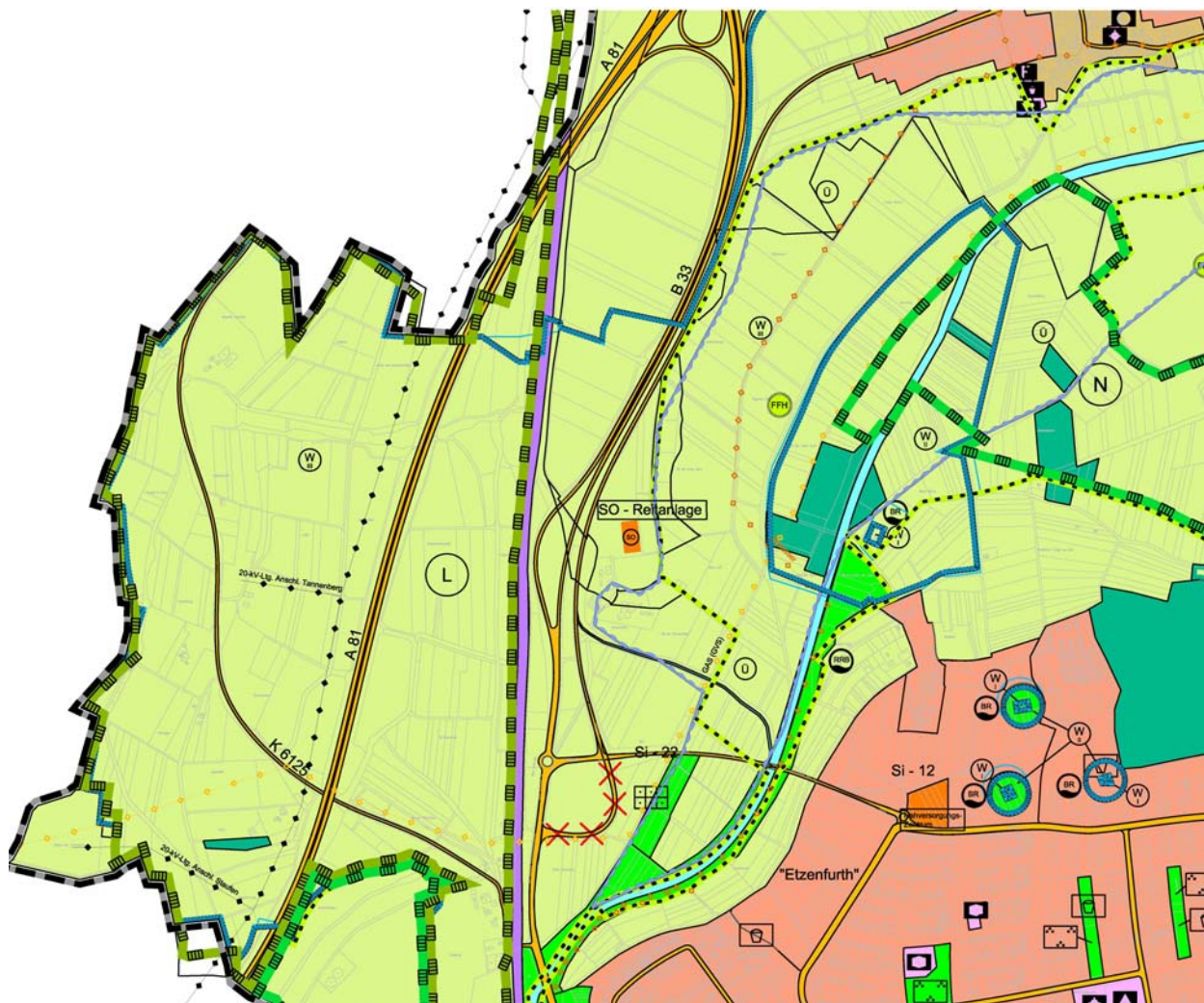
In dem seit dem 24.11.2010 wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



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

Geplante Darstellung

Darstellung als Sondergebiet – Reitanlage



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

Stadt Singen, Fachbereich Bauen
Abt. Stadtplanung – sm 29.08.2012

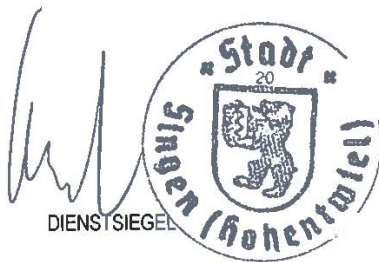
Verfahren

4. 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
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG § 3 (1) BAUGB
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (1) BAUGB
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (2) BAUGB
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (2) BAUGB
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS NACH ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN

AM	28.02.2012		
VOM	19.03.2012	BIS	30.03.2012
VOM	19.03.2012	BIS	30.03.2012
VOM	05.07.2012	BIS	07.08.2012
VOM	05.07.2012	BIS	07.08.2012
AM	02.10.2012		



OBERBÜRGERMEISTER DER STADT SINGEN
VORSITZENDER DER VVG

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

AM 10.12.2012
AM



REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
GEMÄSS § 6 (5) BAUGB IST DIE 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2020 SOMIT WIRKSAM

AM 17.04.2013