Gemeindeverband
Mittleres Schussental

RAVENSBURG · WEINGARTEN
BAIENFURT · BAINDT · BERG

Sitzungsvorlage 2021/037

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Helga Rosol

Stand: 04.02.2021

Az.

Beteiligung:

Gemeinde Baindt

Verbandsversammlung des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental	25.03.2021	öffentlich

61. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Reitanlage Oberer Brühl" auf Markung Baindt
- Änderungs- und Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Flächennutzungsplan 2000 des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental, rechtswirksam seit 01.04.1995, wird in folgendem Teilbereich geändert:

   61. Teiländerung im Gebiet "Reitanlage Oberer Brühl" auf Markung Baindt

   Der räumliche Geltungsbereich der 61. Teiländerung ist entsprechend den Lageplanausschnitt der Technischen Verbandsverwaltung/Abteilung GMS im Stadtplanungsamt Ravensburg vom 04.02.2021 umgrenzt.

2. Der Beschluss über die 61. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

3. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der 61. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der in der Gemeinde Baindt ansässige Reitverein möchte seine bestehenden Reitplätze westlich des Ortsrandes von Baindt um eine Reithalle mit zugehörigen Nutzungs- und Lagerflächen erweitern. Die geplante Halle soll dem Verein einen witterungsunabhängigen Trainingsplatz und ganzjährig ein Lager für Material bieten. Im unmittelbaren Umfeld der Reitplätze befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt. Mit der 45. Teiländerung, die seit dem 01.12.2012 rechtswirksam ist, wurde in diesem Bereich die Darstellung von gewerblicher Baufläche (Planung) in landwirtschaftliche Fläche geändert, um eine mittlerweile durchgeführte landwirtschaftliche Umsiedlung zu ermöglichen. Ziel dieser Teiländerung war, die überwiegend landwirtschaftlichen Nutzungen, die durch weitere Freiraumnutzungen wie die Reitanlage bereits damals ergänzt wurden, dauerhaft planerisch zu sichern und somit auf eine Entwicklung der geplanten gewerblichen Bauflächen zu verzichten. Daher entspricht die vorgesehene Ergänzung der bereits am Standort vorhandenen baulichen Anlagen für den Reitsport den Zielen des Flächennutzungsplans.

Nach dem rechtsgültigen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996 befindet sich das Plangebiet im Bereich des festgelegten regionalen Grünzugs 'Zusammenhängende Landschaft im nördlichen Schussental mit Anschluss an den Altdorfer Wald', welcher gemäß Plansatz 3.2.2 von Bebauung freizuhalten ist. Dieser Plansatz zum regionalen Grünzug ist als Ziel formuliert. Eine Abweichung von diesem Ziel der Raumordnung kann von der Raumordnungsbehörde zugelassen werden, wenn dies unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Regionalplanung nicht berührt werden. Ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren wurde daher auf Antrag der Gemeinde Baindt durchgeführt. Mit Entscheidung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 03.12.2020 wird für die geplante Errichtung einer Reithalle neben dem bestehenden Reitplatz und die hierzu erforderlichen Bauleitplanverfahren eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung 'Regionaler Grünzug' (Plansatz 3.2.2 des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 1996) und 'Anbindegebot' (Plansatz 3.1.9 des Landesentwicklungsplans 2002) unter Maßgaben zugelassen. Die die Flächennutzungsplanteiländerung betreffenden Maßgaben fordern, dass die Flächen der bestehenden Reitsportanlage in das erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans einzubeziehen sind und die artenschutzrechtlichen Belange sowie die Belange des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen sind.

2. Bewertung aus Sicht der Flächennutzungsplanung

Mit der 61. Teiländerung soll die in diesem Bereich vorgesehene Erweiterung der Reitsportanlage vorbereitet und gleichzeitig den Maßgaben der Entscheidung im Zielabweichungsverfahren Rechnung getragen werden. Hierdurch werden ebenso die Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen.
Die Teiländerung kann aus städtebaulicher Sicht vertreten werden, da die Erweiterung der Reitanlage um eine Halle eine Weiterentwicklung der bisher am Standort vorhandenen Nutzungen für den Reitsport darstellt.
Standortalternativen für die geplante Errichtung einer Reithalle wurden im Zuge der Beantragung des Zielabweichungsverfahrens geprüft und sind nicht vorhanden: Zum einen fehlt es an der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer potenziell geeigneter Flächen und zum anderen ist es aus logistischen Gründen sinnvoll, die Halle dort zu errichten, wo sich bereits die Reitanlage befindet. Es handelt sich somit um den geeignetsten Standort für den Bau einer Reithalle, zumal die bereits existierenden Reitanlagen des Reitvereins diesen Standort vorprägen und Synergieeffekte ermöglichen.

3. Zusammenfassung der Fachbelange und deren Bewertung

Die Fachbelange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Teiländerungsverfahrens ermittelt. Diese sind im weiteren Verfahren noch zu präzisieren und mit den Fachbehörden abzustimmen.
Im Zuge des Zielabweichungsverfahrens als vorbereitenden Planungsschritt liegen unter anderem bereits Informationen zu dem im Umfeld befindlichen Schutzgebiet (FFH-Gebiet 'Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute') vor. Entsprechend den Antragsunterlagen zum Zielabweichungsverfahren sind Beeinträchtigungen der in diesem FFH-Gebiet vorkommenden Arten und Lebensräume ausgeschlossen. Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine weiteren Schutzgebiete oder geschützte Biotope, welche durch die Planung betroffen sind.
Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg vom 13.2.2017 lagen aus dem Umfeld des Reiterhofs Nachweise der Feldlerche vor. Entsprechend den Antragsunterlagen zum Zielabweichungsverfahren wurden im Jahr 2017 Begehungen zur Erfassung der Avifauna durchgeführt, welche ohne Nachweise wertgebender Arten im unmittelbaren Plangebiet verblieben. Im weiteren Verlauf der bauleitplanerischen Verfahren sind hierzu jedoch noch weitergehende Untersuchungen durchzuführen.
Das Plangebiet lag ehemals vollständig im Wasserschutzgebiet "Tiefenbrunnen Brühl" (WSG Nr. 436-031) der Gemeinde Baindt. Dieses Wasserschutzgebiet wurde durch Verordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 18.06.2019 aufgehoben. Das Wasserschutzgebiet ist in der aktuellen Plankarte des Flächennutzungsplans als nachrichtliche Übernahme entsprechend dargestellt und wird im Zuge dieser Flächennutzungsplanteiländerung aus der Plankarte herausgenommen.

4. Planungsziele

Das Planungsziel ist insbesondere die Umwandlung der 'Fläche für die Landwirtschaft' in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Reitanlage', um die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der vorhandenen Reitanlage zu schaffen. Siehe Planausschnitt M 1:10.000 vom 04.02.2021 mit Darstellung der künftigen Fassung.

Kosten und Finanzierung:

Die Umsetzung der Planung hat keine finanziellen Auswirkungen für den Gemeindeverband Mittleres Schussental.

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan 61. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Reitanlage Oberer Brühl" auf Markung Baindt, Darstellung Bestand und Planung, Maßstab 1:10.000 vom 04.02.2021