

13.07.2011 in Karlsruhe

TOP 2 Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Landwirtschaftliche Reitanlage Wiesenhof“ Marxzell-Burbach

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis und beschließt die in Anlage 1 zur Vorlage beigefügte Stellungnahme zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Landwirtschaftliche Reitanlage Wiesenhof“ Marxzell-Burbach.

1. Anlass

Mit Schreiben vom 1.06.2011 wurde der Regionalverband als Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren „Landwirtschaftliche Reitanlage Wiesenhof“ Marxzell-Burbach beteiligt und bis zum 1.07.2011 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Verwaltung gab die Stellungnahme vorbehaltlich der Beschlussfassung im Planungsausschuss am 13.07.2011 ab.

2. Sachstand

Durch die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes „Landwirtschaftliche Reitanlage Wiesenhof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur wirtschaftlichen Sicherung und zum Erhalt der Attraktivität der Anlage geschaffen werden.

Auf dem Wiesenhof, der einer der größten Islandpferde-Gestüte Deutschlands ist, entsprechen zahlreiche Gebäude, Anlagen und Haltungsbedingungen der Pferde nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Der Betrieb, ehemals in Landeseigentum, ist heute wieder in Privatbesitz. Der vom heutigen Besitzer in Auftrag gegebene Bebauungsplan beinhaltet ein neues Gesamtkonzept, in dem Pferdebestand und betriebliche Angebote unverändert bleiben, jedoch Sanierung und Neuordnung, Modernisierung sowie Neubau von abgängigen Gebäuden möglich sind. Das Plangebiet umfasst inklusive den Bestand 4,7 ha.

Neben der Pensionspferdehaltung, der Reitschule und der Gastronomie zählen die Pferdezucht und die Landespflege zu den Funktionen des Wiesenhofs. In Zusammenarbeit mit dem südlich gelegenen Metzlinchwanderhof werden insgesamt 56 ha Flächen, davon 32 ha im „Naturschutzgebiet Albtal und Seitentäler“, durch Beweidung gepflegt.

Der Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der Flächennutzungsplan muss aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung des Wiesenhofs nicht geändert werden.

Der Wiesenhof liegt darüber hinaus im Landschaftsschutzgebiet „Albtalplatten und Herrenalber Berge“. Vom Landratsamt Karlsruhe muss eine Befreiung vom LSG erteilt werden.

Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb eines im Regionalplan festgelegten Schutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege. Bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig mit Ausnahme von privilegierten Vorhaben, wie z. B. solche, die im Zusammenhang mit der Landwirtschaft oder dem Bestandsschutz stehen.

3. Position

Die Gemeinde hat den Regionalverband sowie weitere maßgebliche Behörden frühzeitig in ihre Planungsüberlegungen miteinbezogen. Durch die Ergebnisse zweier Behördenbesprechungen konnte das Planungskonzept so weiterentwickelt werden, dass nun eine Konsenslösung vorliegt, die von den Beteiligten mitgetragen werden kann. Durch Beschränkung der baulichen Nutzungen auf den Kernbereich des Hofes entsteht kein neuer baulicher Ansatz. Die weitere Inanspruchnahme des Schutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege wird dadurch minimiert. Die Vereinbarungen mit dem Regionalverband wurden im Planentwurf umgesetzt. Dies gilt nach Kenntnis der Verwaltung auch bzgl. der sonstigen im Behördengespräch getroffenen Regelungen.

Die Position des Regionalverbandes ist in dem Entwurf der Stellungnahme in Anlage 1 dargelegt.

- Der Verbandsdirektor -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Landwirtschaftliche Reitanlage Wiesenhof“, Marxzell-Burbach

Entwurf der Stellungnahme

Der Regionalverband nimmt zu dem Bebauungsplan „Landwirtschaftliche Reitanlage Wiesenhof“ Marxzell-Burbach wie folgt Stellung:

Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Regionalplan festgelegten Schutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege, in dem bauliche Nutzungen ausgeschlossen sind (Plankapitel 3.3.1.2). Ausnahmsweise zulässig sind privilegierte Vorhaben wie z. B. solche, die im Zusammenhang mit der Landwirtschaft oder dem Bestandsschutz stehen. Der Wiesenhof liegt außerdem im Landschaftsschutzgebiet „Albtalplatten und Herrenalber Berge“.

Aufgrund der geplanten Modernisierung und Erweiterung der Reitanlage und der dabei auftretenden Konflikte mit den Festlegungen des Regionalplans und naturschutzrechtlichen Vorgaben fanden im Vorfeld zwei Besprechungen mit dem Vorhabenträger und den maßgeblichen Behörden statt. Ergebnis der Besprechungen waren Rahmenbedingungen, die aus Sicht der verschiedenen Behörden in entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt werden sollten. Im vorgelegten Bebauungsplanentwurf handelte es sich dabei insgesamt im Einzelnen um:

- Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Pferdebetrieb bzw. Reitanlage“ spezifiziert. Die FNP-Änderung entfällt damit. Ein Zielverstoß gegen den Regionalplan liegt nicht vor.
- Das Maß der baulichen Nutzung bei den Wohngebäuden soll in Bezug auf die maximale Grundfläche, die Anzahl der Geschosse und die maximale Anzahl der Wohneinheiten entsprechend den unten stehenden denkbaren Varianten begrenzt werden.

300 m² Grundfläche / 1+D, max. 4 WE
200 m² Grundfläche / 2+D, max. 4 WE
- Für den Shop soll die Verkaufsflächenzahl (VK) auf maximal 200 m² festgesetzt werden.
- Die maximale Firsthöhe sollte von ursprünglich 15 m auf 12 m reduziert werden, um die Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild zu verbessern.
- Auf den Freiflächen sollen Gebäude wie Garagen bzw. andere überdachte Anlagen nicht zugelassen werden.
- Die geplanten Stellplätze sollen als nicht versiegelte Flächen festgesetzt werden.

- Das Ausgleichskonzept wird direkt zwischen dem Planer, der Gemeinde und dem Landratsamt abgestimmt und in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt.

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf entspricht in den Festsetzungen des zeichnerischen Teils den Vereinbarungen, die in den gemeinsamen Behördenbesprechungen mit dem Regionalverband getroffen wurden. Zur Konkretisierung sollten diese jedoch auch in den schriftlichen Teil der Festsetzungen vollständig übernommen werden.

Wir stimmen dem Vorhaben zu.

Vorhabensbezogener Bebauungsplan
 "Landwirtschaftliche Reitanlage Wiesenhof", Marxzell-Burbach



Reitanlage Wiesenhof - Bestand



Lage der Reitanlage Wiesenhof in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittlerer Oberrhein 2003

