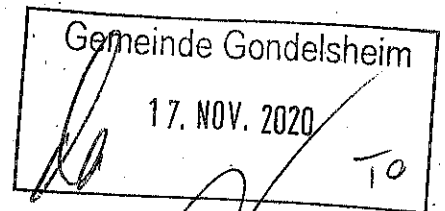




Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

ABTEILUNG 2 - WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESSEN



Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Karlsruhe 11.11.2020

Name Cornelia Becker

Durchwahl 0721 926-7530

Aktenzeichen 21-2424-1/53

(Bitte bei Antwort angeben)

Gemeindeverwaltung Gondelsheim
Bruchsaler Str. 32

75053 Gondelsheim

Antrag der Gemeinde Gondelsheim auf Abweichung von einem im Regionalplan Mittlerer Oberrhein festgelegten „Schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft, Stufe I“ (Ziel der Raumordnung) zur Aufstellung des Bebauungsplanes / Änderung des Flächennutzungsplanes „Erdbeerhof“ gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 LplG BW

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Entscheidung über den o. g. Antrag kommen wir zu folgendem Ergebnis:

I.

- 1. Die beantragte Abweichung von dem im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 festgelegten „Schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft, Stufe I“ für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erdbeerhof“ bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Sondergebietsfläche (SO) von 1,96 ha wird zugelassen.**
- 2. Diese Entscheidung ergeht gebührenfrei.**

II.

Sachverhalt

Der „Erdbeerhof“ im Außenbereich der Gemeinde Gondelsheim, ursprünglich als landwirtschaftlicher Betrieb („Aussiedlerhof“) nach § 35 BauGB privilegiert, wird seit einigen Jahren schon als Reitsportanlage genutzt. Der jetzige Eigentümer beabsichtigt eine Modernisierung der Anlage nach internationalen Maßstäben und damit einhergehend eine gewisse, bestandsorientierte Erweiterung. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes erforderlich, da es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht (mehr) um eine im Außenbereich privilegierte Nutzung nach § 35 BauGB handelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 7,1 ha, davon jedoch nur ca. 1,96 ha Sonderbaufläche, ansonsten überwiegend private Grünfläche. Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bretten erfolgt im Parallelverfahren. Hier wird eine ca. 1,9 ha große Sonderbaufläche – derzeit landwirtschaftliche Fläche „Aussiedlerhof“ – dargestellt.

Der „Erdbeerhof“ liegt innerhalb eines im rechtswirksamen Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 festgelegten „Schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft, Stufe I“. Die betroffene Festlegung stellt ein Ziel der Raumordnung dar und schließt die bauliche Nutzung und damit auch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erdbeerhof“ bzw. die Änderung des Flächennutzungsplanes aus. Daher beantragte die Gemeinde Gondelsheim mit Schreiben vom 19. August 2020 insbesondere für die Ausweisung der Sonderbaufläche „Pferdezucht, Reit- und Pferdesport, Landwirtschaft“ mit ca. 1,96 ha eine Abweichung von dem hier festgelegten Schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft, Stufe I gemäß § 6 ROG i. V. m. § 24 LplG Baden-Württemberg.

Verfahren

Mit Schreiben vom 7. September 2020 leitete die höhere Raumordnungsbehörde die Behördenbeteiligung bezüglich der Zielabweichung ein. Beteiligt wurden der Regionalverband Mittlerer Oberrhein, das Landratsamt Karlsruhe sowie die Verwaltungsgemeinschaft Bretten-Gondelsheim, als Planungsträger des Flächennutzungsplanes:

Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein stimmt der Zielabweichung mit Schreiben vom 15. Oktober 2020 zu. Es wird ausgeführt, dass die nun vorliegende, kompakte

Planung Ergebnis eines langjährigen Abstimmungsprozesses ist, in den der Regionalverband frühzeitig eingebunden war.

Auch von Seiten des Landratsamtes Karlsruhe werden keine Einwände gegen die beantragte Zielabweichung vorgetragen (Schreiben vom 10. September 2020). Es wird auf die Stellungnahme zur Offenlage des Bebauungsplanes vom 23. September 2019 verwiesen. Das Landwirtschaftsamt stellt fest, dass für Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden und macht darüber hinaus Vorgaben für die Dimensionierung der geplanten Dunglege. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Die Anregungen konnten auf Ebene des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt werden.

Die Stadt Bretten, in Vertretung der Verwaltungsgemeinschaft Bretten-Gondelsheim, äußert mit Schreiben vom 16. Oktober 2020 ebenfalls keine Bedenken zur beantragten Zielabweichung.

Begründung

Nach § 24 LplG Baden-Württemberg kann die höhere Raumordnungsbehörde im Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. In § 6 Abs. 2 ROG sind zur Zulassung einer Zielabweichung die gleichen materiellen Voraussetzungen genannt.

Die zugelassene Zielabweichung ist **raumordnerisch vertretbar**. Gemäß Plansatz 3.3.2.2. Z (1) Regionalplan Mittlerer Oberrhein liegt der Zweck der Schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft der Stufe I in der Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung. Vorliegend handelt es sich um einen ehemaligen Aussiedlerhof, die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung wurde jedoch schon vor einigen Jahren aufgegeben. Der baulich genutzte Kernbereich der Anlage umfasst im Bestand bereits ca. 1,4 ha, umgeben von Grün- und Weideflächen. Vorliegend ist eine Erweiterung auf 1,96 ha Sondergebietsfläche (SO) mit einer maximal zulässigen Grundfläche von insgesamt 16.800 m² geplant.

Aus raumordnerischer Sicht wird die bauliche Erweiterung als bestandsorientiert eingestuft. Die Weiter- bzw. Umnutzung eines ehemaligen Aussiedlerhofes mit einer Nutzung die zwar nicht (mehr) im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB der Landwirtschaft dient,

jedoch weiterhin mit dieser im Zusammenhang steht, ist grundsätzlich zu unterstützen. Denn die Nutzung vorhandener Gebäude auf bereits vorbelasteten Flächen stellt gegenüber einer Neuansiedlung an anderer Stelle einen wirkungsvollen Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs insgesamt dar.

Darüber hinaus berührt die zugelassene Zielabweichung die **Grundzüge der Planung** nicht. Auch wenn die im Regionalplan Mittlerer Oberrhein enthaltenen Regelungen zur regionalen Freiraumstruktur einen Grundzug der Planung darstellen, bedeutet dies nicht, dass jede Abweichung im konkreten Einzelfall unzulässig wäre.

Die Kernfunktion Schutzbedürftiger Bereiche für die Landwirtschaft, Stufe I besteht gemäß der Begründung zu Plansatz 3.3.2.2 Regionalplan Mittlerer Oberrhein im Erhalt der Funktionalität der Landwirtschaft, als wesentlicher Beitrag zur Sicherung der Ernährungsbasis der Bevölkerung, wichtiger Wirtschaftspartner, bei gleichzeitiger Sozialfunktion. Ca. 40 % der Regionsfläche werden landwirtschaftlich genutzt. Allein wegen dieses hohen Flächenanteils kommt der Landwirtschaft besondere Verantwortung für die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage zu. Unter Berücksichtigung hauptsächlich landbau-ökologischer Aspekte wurden in die Schutzbedürftigen Bereiche der Stufe I Böden mit 60 oder mehr Bodenpunkten (Ackerzahl/Grünland) sowie Sonderkulturflächen einbezogen. Hieraus ergibt sich ein weitgreifender zusammenhängender Schutzbedürftiger Bereich der Stufe I zwischen Gondelsheim und Weingarten, der die oben genannten Qualitätskriterien aufweist.

Die Lage des Erdbeerhofes stellt sich jedoch als absolute Randlage dieses großräumigen Schutzbedürftigen Bereiches dar, er liegt zudem abseits in einem Waldeinschnitt. Wie oben ausgeführt orientiert sich die vorliegende Planung insbesondere flächenmäßig aber auch durch die weiterhin „landwirtschaftsnahe“ Nutzung als Reitsportanlage eng am vorhandenen baulichen Bestand des seit vielen Jahren etablierten Aussiedlerhofes. Der zentrale Hofbereich ist umgeben von Wiesen bzw. Weideflächen, ein weiteres Ausdehnen des Areals ist ausgeschlossen, der direkt angrenzende Wald bildet einen natürlichen Abschluss. In Folge dessen ist davon auszugehen, dass die mit den Festlegungen zur regionalen Freiraumstruktur zum Ausdruck gebrachte räumliche Grundordnung nicht wesentlich beeinträchtigt ist.

III.

Die Gebührenentscheidung beruht auf § 10 Abs. 2 Landesgebührengesetz.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C Becker', written in a cursive style.

Cornelia Becker