

# BEGRÜNDUNG

## Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	1
2	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	2
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	5
4	Planungskonzeption	7
5	Artenschutz	8
6	Umweltbericht / Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung	9
7	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	9
8	Flächenbilanz	9
9	Bodenordnung / Folgeverfahren	10
10	Zusammenfassende Erklärung	10

## 1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die landwirtschaftlichen Flächen, die sich direkt östlich des Siedlungsbereichs der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern und südlich der Denkendorfer Straße L 1204 befinden, sind durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Landwirtschaft Burghof“ vom 07.07.2009 rechtlich gesichert.

Durch das gerichtliche Urteil des VGH Baden-Württemberg 8 S 1739/10 vom 08.05.2012 wurde eine Einzelfestsetzung des Bebauungsplanes „Landwirtschaft Burghof“ (Flächen, auf der die Verwendung von bestimmten Düngemitteln verboten ist – „Gülleverbot“) für unwirksam erklärt.

Die Beschwerde der damaligen Antragstellerin gegen die Nichtzulassung der Revision in dem vorgenannten Urteil des VGH wurde durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 32.12) vom 21.12.2012 zurückgewiesen.

Der Bebauungsplan „Landwirtschaft Burghof“ ist somit, abgesehen vom „Gülleverbot“, wirksam.

Seit Ende des Jahres 2015 bestehen seitens des landwirtschaftlichen Betriebs „Gaiser“ Überlegungen, aus dem Ortskern Neuhausens auszusiedeln. Auf einer knapp 1,77 ha großen Fläche im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Landwirtschaft Burghof“, auf der sich im östlichen Teilbereich bereits eine landwirtschaftlich genutzte Scheune befindet, sollen im Westen des Plangebietes zwei Lagerhallen mit Zwischenüberdachung, ein Hofladen/Hofcafé, ein Wohnhaus, Wohncontainer für Saisonarbeitskräfte sowie mehrere PKW- und Fahrradabstellplätze entstehen.

Die vorliegende Planung widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Landwirtschaft Burghof“ da sich die maßgeblichen Flurstücke im Bereich des „SO 1 – Sondergebiet für die Landwirtschaft: von Bebauung freizuhalten“ befindet. Eine bauliche Nutzung innerhalb dieser Fläche ist ausnahmsweise nur in Form von Silos oder Nebengebäuden zulässig.

Des Weiteren muss die Erschließung ausreichend gesichert werden.

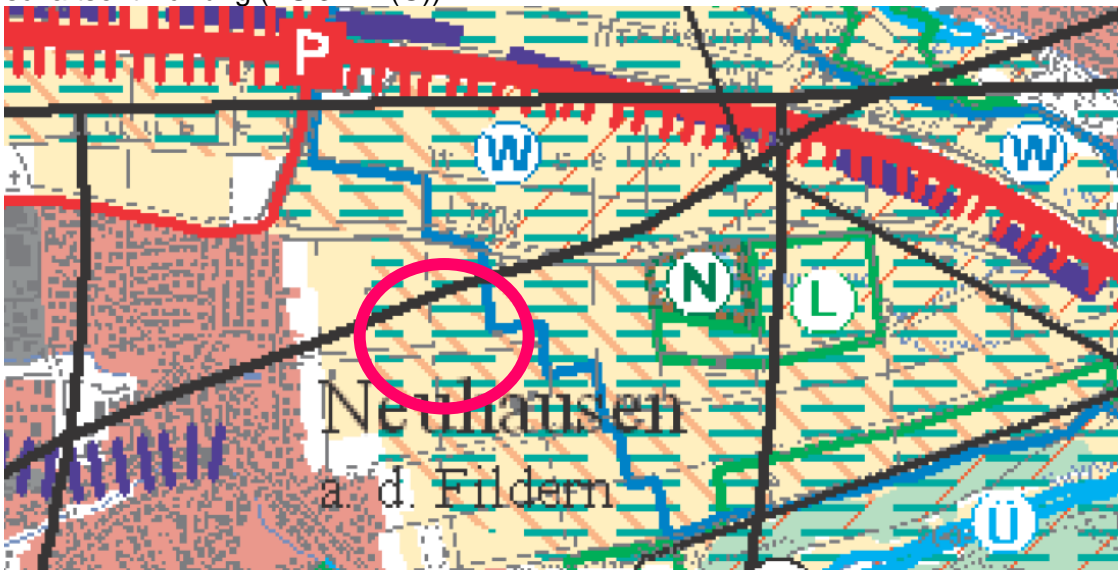
Im Laufe des Verfahrens hat sich nach der Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergeben, dass das Plangebiet vergrößert und die öffentliche Erschließungsstraße in den Westen des Plangebietes verschoben werden soll. Demnach musste entsprechend des § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung durchgeführt werden. Nach der erneuten Offenlage wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und ein Umweltbericht gefertigt. Aufgrund dessen muss eine weitere Beteiligung auf Grundlage des 3. Entwurfs durchgeführt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern am 21.03.2017 beschlossen, den Bebauungsplan "Landwirtschaft Burghof" zu ändern. Dabei wird ausschließlich die Nutzung für diesen Bereich angepasst sowie die Erschließung als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „Landwirtschaft Burghof“ behalten ihre Gültigkeit.

Das Plangebiet „Landwirtschaft Burghof – 1. Änderung“ hat eine Größe von etwa 1,75 ha.

## 2 EINFÜGUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Gemäß der Stellungnahme des Verband Region Stuttgart vom 12.01.2018, befindet sich das Plangebiet in einem Regionalen Grünzug (PS 3.1.1 (Z)), einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (PS 3.2.2 (G)) und in einem Vorbehaltsgebiet für Landschaftsentwicklung (PS 3.2.4 (G)).



**Abbildung 1:** Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans des Verband Region Stuttgart i.K.g. 12.11.2010, Abgrenzung des Plangebietes in Magenta.

Im Hinblick auf das regionalplanerische Ziel eines Regionalen Grünzuges kann aufgrund der direkten Zuordnung zur bestehenden landwirtschaftlich genutzten Scheune eine Ausnahme nach Plansatz 3.1.1 erteilt werden.

Gemäß den Ausführungen des Regionalplans ist in Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft (PS 3.2.2) der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

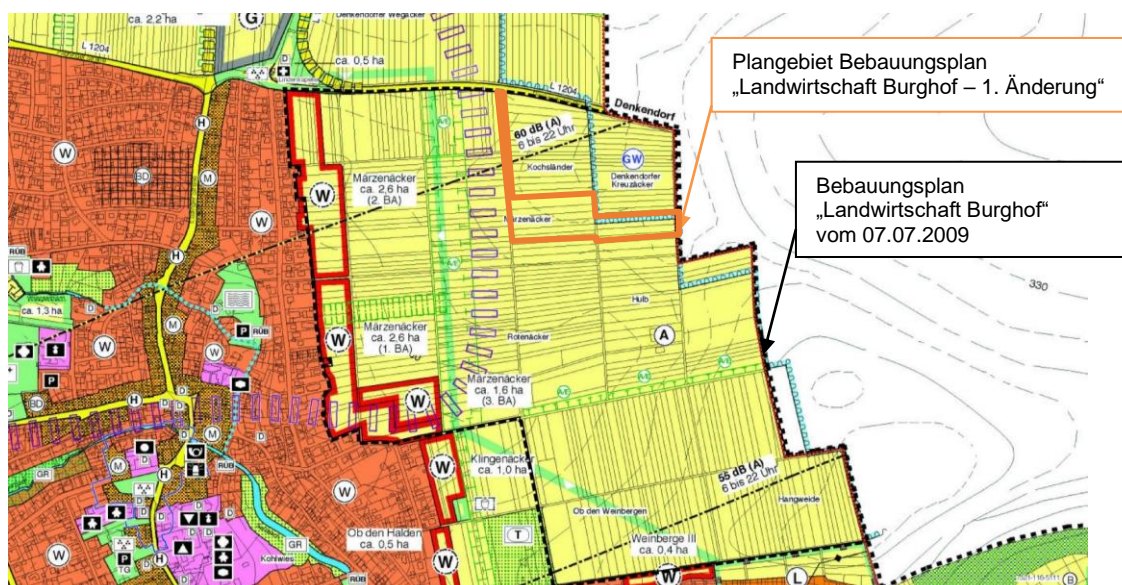
Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Förderung eines landwirtschaftlichen Betriebes der derzeit im Ortskern der Gemeinde Neuhausen ansässig ist. Durch die Aussiedlung kann eine effektivere Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Zwar werden durch das Vorhaben landwirtschaftliche Bodenflächen versiegelt, dennoch dient dies dem regionalplanerischen Ziel einer wirtschaftlichen und ressourcenschonenden Produktion, da lange Wege zu den Flächen vermieden und somit die Auswirkungen auf andere Schutzgüter verringert werden.

Die Vorbehaltsgebiete zur besonderen Nutzung für die Landschaftsentwicklung sind besonders geeignet für Maßnahmen zur Förderung und Verbesserung von Landschaftsfunktionen (PS 3.2.4 (G)).

Dieses regionalplanerische Ziel kann bei Realisierung des Vorhabens, da naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden müssen, durch entsprechende punktuelle und lineare Maßnahmen zur Verbesserung des Biotopverbundes wie sie im Regionalplan beschrieben sind explizit berücksichtigt werden.

Im **Flächennutzungsplan** 1999 – 2020 der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, in Kraft getreten am 13.07.2006, ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Plangebiet umfasst ein Flurstück, das im Wasserschutzgebiet der Zonen III und IIIA liegt.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem FNP vom 13.07.2006, Abgrenzung des Plangebietes in orange, Abgrenzung des Bebauungsplanes „Landwirtschaft Burghof“ in schwarz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Landwirtschaft Burghof“ vom 07.07.2009.

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung und der Vermeidung von Konflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung. Um der bauplanungsrechtlichen Privilegierung eines Aussiedlerhofes, der sich damals erweitern wollte, Rechnung zu tragen, wurde das ca. 66,37 ha große Gebiet als Sondergebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Als Art der baulichen Nutzung wurden landwirtschaftliche Betriebe und Wirtschaftsstellen, einschließlich Tierhaltung, zugelassen. Schweinemast- und Schweinezuchtbetriebe sowie Geflügelmastbetriebe sind jedoch unzulässig. Der Standort dieser Betriebe wurde so bestimmt, dass Konflikte mit den städtebaulichen Entwicklungszielen vermieden werden. Daher wurden auch Flächen ausgewiesen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), wobei deren Nutzungszweck als Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) festgelegt sind.

Zum Schutz der an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzenden Bewohner vor Geruchsbelästigung, sowie zum Schutz der Wohnqualität der bestehenden sowie der geplanten angrenzenden Baugebiete, erfolgte eine Reglementierung für das Ausbringen von Gülle, Jauche und sonstigen flüssigen organischen oder organisch-mineralischen Düngemitteln oder Geflügelkot auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese Einzelfestsetzung des Bebauungsplanes „Landwirtschaft Burghof“ wurde jedoch durch gerichtliches Urteil des VGH Baden-Württemberg 8 S 1739/10 vom 08.05.2012 für unwirksam erklärt.

Der Bebauungsplan „Landwirtschaft Burghof“ ist somit, abgesehen vom „Gülleverbot“, wirksam.

Um auch die aktuell vorliegende Anfrage der Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes Gaiser zu unterstützen, wird der Bebauungsplan „Landwirtschaft Burghof“ insoweit geändert, dass die maßgeblichen Flächen zu diesem Zweck genutzt werden können. Bisher war diese Fläche als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Des Weiteren wird auch die Erschließung der geplanten Hofstelle bauplanungsrechtlich gesichert. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans „Landwirtschaft Burghof“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit.



**Abbildung 3:** Bebauungsplan "Landwirtschaft Burghof", Satzungsbeschluss vom 07.07.2009

### 3 BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBE- REICHES

#### Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern hat fast 11.800 Einwohner, gehört zum Landkreis Esslingen in der Region Stuttgart. Sie liegt verkehrsgünstig auf der Filderhochebene an der Bundesautobahn A8 in der Nähe des Stuttgarter Flughafens. Die Gemeinde ist umgeben von Feldern und Wiesen, zur Markung gehören aber auch ausgedehnte Waldgebiete. Die Lage im Ballungsraum und die gleichwohl grüne Umgebung zeichnen die Gemeinde besonders als Wohnort aus.

Zudem ist Neuhausen ein interessanter Industrie- und Gewerbestandort, die gute Verkehrsanbindung, die Nähe zu Stuttgart, zum Flughafen und zur Landesmesse auf den Fildern sind entscheidende Standortvorteile.

#### Topographie

Im Mittel befindet sich das Plangebiet auf ca. 336,5m üNN, das Gelände steigt nach Nordosten leicht an.

### Bestehende Nutzung

Das Plangebiet umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen, einen landwirtschaftlich genutzten Weg sowie eine bereits bestehende Scheune des Betriebes Gaiser.



Abbildung 4: Luftbild, 2007

### Geltungsbereich

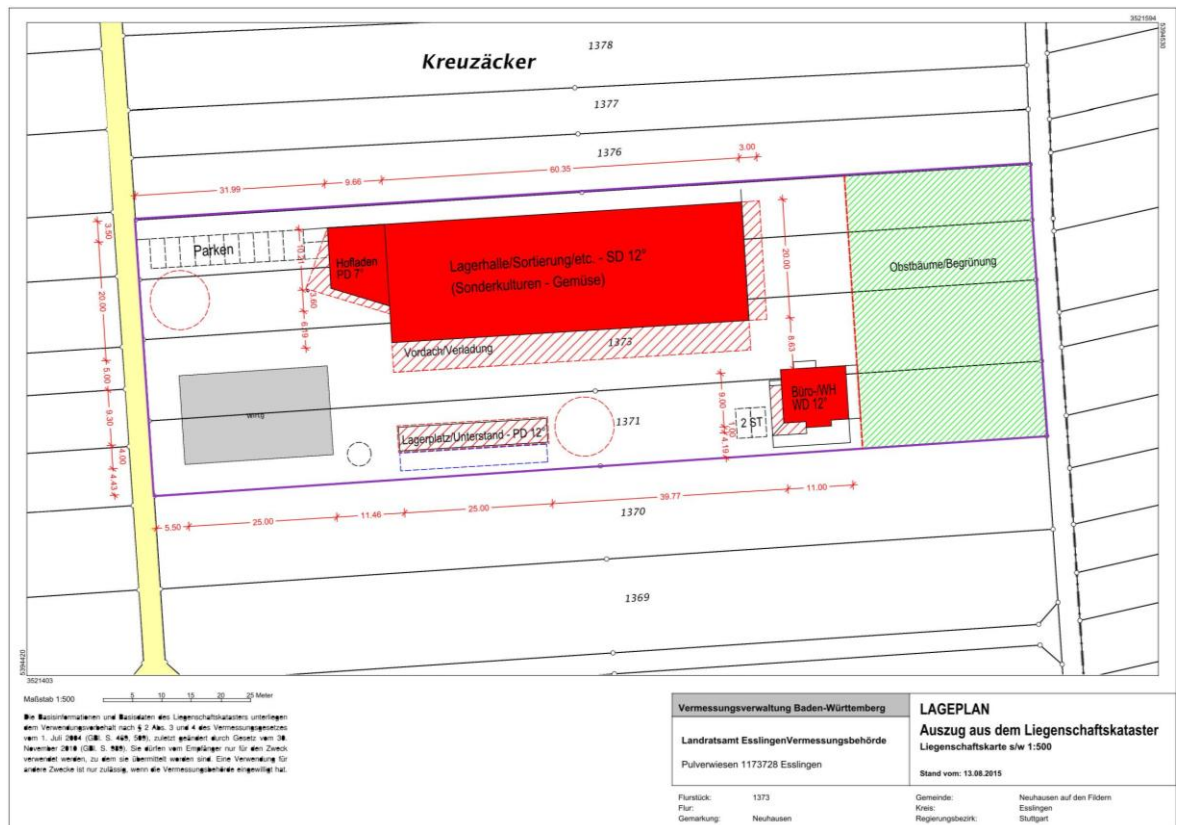
Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1371, 1373, 1374 und 1375.

Die Wirtschaftswege mit der Flurstücksnummern 1279 und 1306 befinden sich nur teilweise innerhalb des Plangebietes.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

#### 4 PLANUNGSKONZEPTION

Mit dem Bebauungsplan soll dem landwirtschaftlichen Betrieb „Gaiser“ ermöglicht werden, vom Ortskern Neuhausens auszusiedeln und sich im Außenbereich neu anzusiedeln. Mit Datum vom 01.02.2017 wurde bei der Gemeinde ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung folgender baulichen Anlagen eingereicht: Zusätzlich zur bestehenden Scheune sind eine Lagerhalle mit Hofladen, ein Wohnhaus, ein Lagerplatz / Unterstand, zwei befahrbare Regenwasserzisternen und mehrere PKW- und Fahrradabstellplätze geplant.

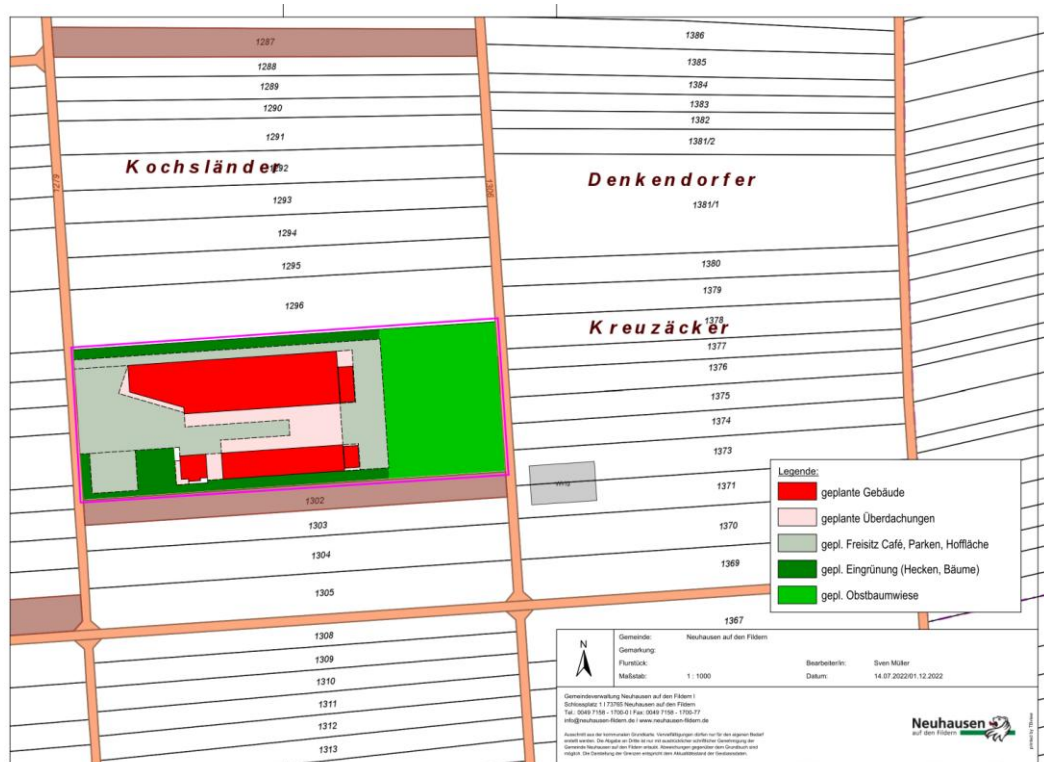


**Abbildung 5:** Lageplan Vorhabenplanung, Merk-Mühlberger Architekten, 13.08.2015.

Um eine entsprechend der geplanten Nutzung ausreichende Erschließung herzustellen, werden der bestehende Wirtschaftsweg sowie die Zufahrt auf die Denkendorfer Straße ausgebaut. Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen werden hergestellt und an das bestehende Ortsnetz angeknüpft.

Im Gegensatz zum Planungsstand vom 13.08.2015 hat sich die Lage des Vorhabens verändert. Zwar liegt ein vergleichbares Plankonzept zu Grunde, allerdings sollen die Anlagen nun im Westen des Plangebietes (Flurstücke 1297 bis 1301) errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt nun über den auszubauenden Wirtschaftsweg Flurstücksnummer 1279.

Auch in der aktuellen Planung ist die Errichtung eines Hofladens/Hofcafés mit angeschlossener Halle vorgesehen. Durch eine Überdachung ist diese mit einer weiteren Halle im südlichen Bereich verbunden. Daran anschließend befindet sich das geplante Wohnhaus. Ganz im Westen des Plangebietes befinden sich geplante Stellplätze. Im östlichen Bereich der Hallen sind Wohncontainer für Saisonarbeitskräfte vorgesehen.



**Abbildung 6:** Lageplan Vorhabenplanung, Merk Architektur GmbH, Rothenburg, 01.12.2022.

## 5 ARTENSCHUTZ

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro HPC AG, Rottenburg a.N. durchgeführt. Auf die Anlage „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, B-Plan „Landwirtschaftlicher Burghof – 1. Änderung“, Neuhausen auf den Fildern (Projekt-Nr. 2306310), 04.03.2024, HPC AG, Rottenburg a. N.“ wird verwiesen.

Um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zuge des Vorhabens ausschließen zu können, wurde im Jahr 2024 für die Artengruppe Vögel sowie der besonders wertgebenden Ackerwildgrases Dicke Trespe eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, B-Plan „Landwirtschaftlicher Burghof – w. Änderung“, Neuhausen auf den Fildern (Projekt-Nr. 2306310(2)), 30.09.2024, HPC AG, Rottenburg a.N..

Zusammengefasst wird folgendes festgestellt:

*„Im Zuge der Brutvogelkartierung konnten im Untersuchungsgebiet insgesamt 23 (Brut-) Vogelarten, darunter auch Offenland- und Höhlenbrüter, nachgewiesen werden. Vorhabensbedingt ist mit einer Betroffenheit eines Feldlerchen-Reviers zu rechnen. Nachweise der Dicken Trespe konnten dagegen nicht erbracht werden.“*

*Im Einzelnen ergeben sich vor diesem Hintergrund die nachfolgend dargestellten Empfehlungen und notwendigen Maßnahmen zur Berücksichtigung des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG.*



- *Die Baumaßnahmen sollten zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln (v. a. Feldlerche) grundsätzlich außerhalb der Brutzeit von Offenlandbrütern (Anfang Oktober bis Ende Februar) beginnen. Werden die Folientunnel unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahmen abgebaut, so ist auch ein Beginn innerhalb der Brutzeit möglich. Alternativ müssen die freiwerdenden Flächen ab Anfang März bis zum Baubeginn vegetationsfrei bleiben, mit Folie abgedeckt oder mit Flatterband engmaschig überspannt werden, um eine Brutansiedlung durch die Feldlerche auszuschließen.*
- *Zum Schutz von Vögeln sollten Eckverglasungen und großflächige Verglasungen entsprechend gekennzeichnet werden.*
- *Als CEF-Maßnahme für die Feldlerche ist im Umfeld des Plangebiets ein mehrjähriger Blühstreifen in Kombination mit einer Schwarzbrache auf einer Gesamtfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> anzulegen. Dazu ist folgendes Grundstück vorgesehen: Maßnahme CEF: Flurstücke Nrn. 5539 und 5541 (Gemarkung Denkendorf); die Maßnahmenfläche umfasst 2.690 m<sup>2</sup>. Sie wird weitgehend als Buntbrache, im nördlichen Teil als Schwarzbrache angelegt. Der Erfolg der Maßnahme ist über ein Monitoring sicherzustellen.“*

Auf die Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird verwiesen.

## 6 UMWELTBERICHT / EINGRIFFS-/AUSGLEICHS-BILANZIERUNG

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Außenbereich, der lediglich die Erschließung und die Nutzung der Flächen regelt. Dies bedeutet, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben auch nach Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) richtet. Eine quantitative und qualitative Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für das Bauvorhaben selbst ist spätestens auf Zulassungsebene (Baugenehmigungsebene) vorzulegen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sind die Eingriffe, die durch die geplante Erschließungsmaßnahme ausgelöst werden jedoch zu berücksichtigen. Dies erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz der HPC AG, Rottenburg a. N. vom 26.11.2024. Auf den Umweltbericht in Anlage dieses Bebauungsplanes wird verwiesen.

## 7 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### **SO<sub>2</sub> – Sondergebiet für die Landwirtschaft: Landwirtschaftlicher Betrieb mit Hofladen**

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Nutzung entspricht dem SO<sub>2</sub> des Bebauungsplans „Landwirtschaft Burghof“ und soll auch für die hier betreffenden Grundstücke gelten. Bisher ist eine Bebauung hier nicht zulässig. Die festgesetzte Nutzung ermöglicht die Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebs mit der geplanten Nutzung.

### **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebietes. Die Zufahrt in die Denkendorfer Straße wird so dimensioniert, dass auch große LKW problemlos zufahren können. Die vorliegende Planung ist mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 47.3 – Baureferat Süd – Außenstelle Göppingen abgestimmt.

### **8 FLÄCHENBILANZ**

Die geplanten Flächen innerhalb des etwa 1,77 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

SO – Sondergebiet für die Landwirtschaft:	ca.	1,66 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	ca.	0,11 ha

### **9 BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN**

Für die Umsetzung der Planungskonzeption ist keine Bodenordnung notwendig.

### **10 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigefügt.