

---

**Von:**

**Gesendet:** Dienstag, 20. Juni 2023 10:01

**An:**

**Betreff:** Neuhausen a.d.F: BBP Landwirtschaft Burghof - 1. Änderung - Stellungnahme

**Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Landwirtschaft Burghof - 1. Änderung“ – Neuhausen a .d. F.**

Sehr geehrte Frau Dutter,

der Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart am 14.06.2023 die regionalplanerische Stellungnahme beschlossen. Vorbehaltlich der Beschlussfassung ergeht folgende vorläufige Stellungnahme:

- 1. Bedenken aufgrund der Lage in einem Regionalen Grünzug können wegen der Zuordnung zu einer bereits bestehenden landwirtschaftlich genutzten Anlage zurückgestellt werden.**
- 2. Die mit den Vorbehaltsgebieten verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen.**

Dem Beschluss ging folgender Sachvortrag mit regionalplanerischer Wertung voraus:

**Sachvortrag:**

Für den Bereich der landwirtschaftlichen Flächen östlich der Ortslage Neuhausens besteht seit Juli 2009 ein Bebauungsplan, der landwirtschaftliche Nutzungen regelt und hochbauliche Anlagen ausschließt.

Ein in der Ortslage der Gemeinde ansässiger landwirtschaftlicher Betrieb möchte hierhin aussiedeln. Am künftigen Standort befindet sich bereits eine Scheune.

Im Geltungsbereich sollen die Festsetzungen entsprechend dem Vorhaben angepasst werden.

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Außenbereich, der lediglich die Erschließung und die Nutzung der Flächen regelt und keine Baufenster festsetzt.

Im SO1 sind weiterhin hochbauliche Anlagen ausgeschlossen, im SO2 ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Hofladen zulässig. Dies bedeutet, dass sich im Übrigen die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Begründung nach § 35 BauGB richtet.

Entwurf Änderung Bebauungsplan 2018:

Der Planungsausschuss hatte über die Änderung des Bebauungsplans erstmals in seiner Sitzung am 24.01.2018 beraten (vgl. Vorlage PLA 248/2018): Der Geltungsbereich liegt in einem Regionalen Grünzug. Aufgrund der direkten Zuordnung zu einer bestehenden

landwirtschaftlich genutzten Scheune wurde die Planung als eine im Plansatz 3.1.1 (Z) beschriebene Ausnahme betrachtet und Bedenken gegen die Lage im Regionalen Grünzug zurückgestellt.

Diese Planung wurde zunächst nicht weiterverfolgt.

Bauvoranfrage 2022:

Im Jahr 2022 wurde der Verband Region Stuttgart zu einer Bauvoranfrage über die Errichtung eines Aussiedlerhofes desselben Landwirts an einem anderen Standort nördlich der Ortslage von Neuhausen beteiligt. Geplant war hier die Errichtung von zwei Lagerhallen mit Hofladen und Café, eines Wohnhauses, eines Lagerplatzes / Unterstand, Regenwasserzisternen und PKW- und Fahrradabstellplätzen. Dieses Vorhaben wurde seitens des Amtes für Landwirtschaft als privilegiert eingestuft.

Auch dieser Standort liegt in einem Regionalen Grünzug. Aufgrund einer fehlenden Zuordnung zu einer bestehenden baulichen Anlage und damit entgegenstehenden regionalplanerischen Zielen wurde in diesem Fall Bedenken gegen das Vorhaben erhoben (vgl. Vorlage 175/2022).

Zwischenzeitlich fanden verschiedene Abstimmungsgespräche u. a. zwischen der Gemeinde, dem Landwirt sowie dem Verband Region Stuttgart statt.

Entwurf Änderung Bebauungsplan 2023:

Nun wurde die Planung aus dem Jahr 2018 wieder aufgegriffen und die Aussiedlung des Landwirts soll östlich von Neuhausen umgesetzt werden. Gegenüber dem Änderungsentwurf von 2018 soll der Aussiedlerhof westlich der bestehenden Scheune errichtet werden. Der Geltungsbereich des Änderungsentwurfs vergrößert sich von ursprünglich 0,7 ha auf nun 1,8 ha.

Zunächst war im Vorentwurf von 2018 die Errichtung einer Lagerhalle mit Hofladen, eines Wohnhauses, eines Lagerplatzes / Unterstands, zweier befahrbarer Regenwasserzisternen und von PKW- und Fahrradabstellplätzen geplant. Gemäß nun vorliegendem Änderungsentwurf sollen zusätzlich ein Hofcafé, eine weitere Halle sowie Wohncontainer für Saisonarbeitskräfte entstehen.

Aufgrund des geänderten Umfangs der Planung und der geänderten Lage des Aussiedlerhofs ist eine erneute Beratung im Planungsausschuss der Region Stuttgart erforderlich.

**Regionalplanerische Wertung:**

Der geplante Standort liegt in einem Regionalen Grünzug, der laut Plansatz 3.1.1 (Z) des Regionalplanes keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung, ausgesetzt werden darf. Ausnahmsweise können nach § 35 BauGB privilegierte Vorhaben in einem Regionalen Grünzug in Zuordnung zu rechtkräftig bestehenden baulichen Anlagen zugelassen werden (PS 3.1.1 Abs. 2). Der Planungsausschuss stellte in seiner Sitzung am 24.01.2018 daher Bedenken wegen der Lage in einem Regionalen Grünzug zurück.

Der Charakter der Planung hat sich im Vergleich zu 2018 nicht geändert, daher gilt die in der Sitzung am 24.01.2018 getroffene Einschätzung weiterhin:

Aufgrund der direkten Zuordnung zu einer bestehenden landwirtschaftlich genutzten Scheune kann in dem geplanten Vorhaben eine im Plansatz 3.1.1 Abs. 2 beschriebene Ausnahme gesehen werden, da sich die Zulässigkeit von Vorhaben auch weiterhin nach § 35 BauGB richtet.

Die Planung liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (Plansatz 3.2.2 (G)). Daher ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Das Plangebiet liegt außerdem nach Plansatz 3.2.4 (G) des Regionalplanes in einem Vorbehaltsgebiet für Landschaftsentwicklung. Maßnahmen zur Förderung und Verbesserung von Landschaftsfunktionen sind im Rahmen der kommunalen Landschaftsplanung zu berücksichtigen.

Für die Gewährung der Fristverlängerung danken wir Ihnen.

Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Planes ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: [planung@region-stuttgart.org](mailto:planung@region-stuttgart.org)), zu überlassen.

Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.

Mit freundlichen Grüßen

Barbara Jahnz

-----  
**Barbara Jahnz**

Referentin für Regional- und Bauleitplanung

Verband Region Stuttgart

Kronenstraße 25

70174 Stuttgart

[www.region-stuttgart.org](http://www.region-stuttgart.org)



**Verband Region  
Stuttgart**



Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten unter Einhaltung der DSGVO.

Ihre Betroffenenrechte entnehmen Sie bitte der Datenschutzerklärung auf unserer Internetseite

[www.neuhausen-fildern.de/top-navi/datenschutz/](http://www.neuhausen-fildern.de/top-navi/datenschutz/)