

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND
TANNHAUSEN

MIT DEN GEMEINDEN STÖDTLEN, TANNHAUSEN UND
UNTERSCHNEIDHEIM

Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungs-
planes im Bereich des geplanten Bebauungsplanes
„Hagenbucherhof“ in der Gemeinde Tannhausen

Anerkannt: Tannhausen, 22.02.2022/ 27.07.2022

Ralf Leinberger, Verbandsvorsitzender

Gefertigt: Ellwangen, 22.02.2022/ 27.07.2022

Projekt: TA2001 / 539591
Bearbeiter/in: Iris Hemming



stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

Planungserfordernis und Ziel der Flächennutzungsplanänderung:

Nach Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen liegt der Hagenbucherhof im Außenbereich. Zur Schaffung von Baurecht für ein zusätzliches Wohnhaus wurde nach mehreren Ortsterminen und Vorgesprächen zwischen Vorhabenträger, Gemeindeverwaltung und Landratsamt Ostalbkreis festgelegt, dass für ein neues Wohnhaus in abgesetzter Lage der Hofstelle ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich wird. Vorhabenträger ist der Hofeigentümer, Herr Klaus Joas.

Für das Bebauungsplanverfahren wurde bereits die frühzeitige Beteiligung sowie die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

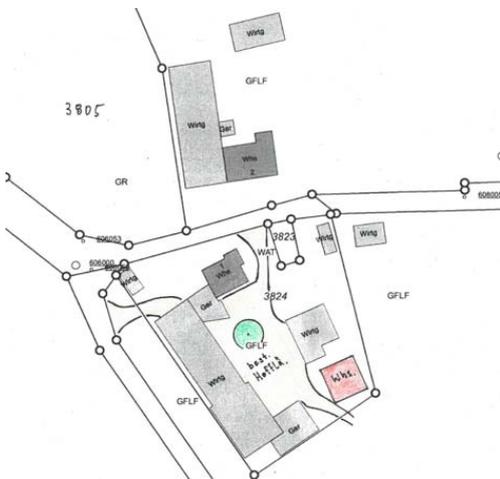
Da die geplante Bebauung nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird, findet eine Änderung im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB statt. Durch diese Änderung werden aufgrund der geplanten Nutzung in diesem Bereich im Südosten ca. 0,08 ha „Fläche für die Landwirtschaft“ in „geplante gemischte Baufläche“ und im Norden ca. 0,23 ha „Fläche für die Landwirtschaft“ in „geplante Grünfläche“ geändert. Diese wurde aufgenommen, um auch den Ausgleich der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück des Bauwilligen unterbringen zu können.

Begründung des Bedarfs:

Der Hagenbucherhof besteht aus zwei landwirtschaftlichen Betrieben mit jeweils einem Wohnhaus. Eine der beiden Hofstellen wird noch im Nebenerwerb bewirtschaftet. Hier besteht bereits ein Wohnhaus, in welchem zwei Generationen wohnhaft sind. Für diesen Betrieb soll für den jetzigen Hofnachfolger ein zusätzliches Wohnhaus ermöglicht werden. In den eingangs bereits erwähnten Vorgesprächen des Vorhabenträgers mit der Gemeindeverwaltung und Vertretern des Landratsamtes wurde ihm empfohlen, das geplante Wohnhaus im Bereich der bestehenden Hoffläche zu errichten. In diesem Fall hätte auf ein Bebauungsplanverfahren verzichtet werden können.

Prüfung Standortalternativen:

Standort 1



Der vorgeschlagene Standort ist relativ weit vom bestehenden Wohnhaus und damit den vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen entfernt. Der Anschluss bzw. die Neuverlegung zusätzlicher Leitungen könnte nur über bisher bereits versiegelte Flächen führen, mit erhöhtem finanziellen Aufwand.

Auch die Erstellung und gemeinsame Nutzung (best. und gepl. Wohnhaus) einer neuen Heizung (Hackschnitzel) wäre aufgrund der großen Entfernung und somit Wärmeverlust nicht möglich.

Im Bereich der Hofstelle ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen, hier sind mehrere Quellen vorhanden. Somit wäre auch bei der Gründung und Ausbildung des Kellergeschosses mit Erschwernissen zu rechnen.

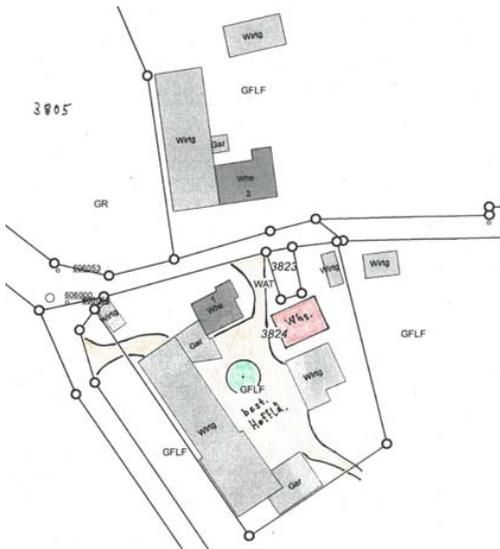
An dieser durch Grundstücksgrenzen beengten Lage können zudem keine Garage bzw. Stellplätze für das neue Wohnhaus errichtet werden. Sie sind aber nach Bebauungsplan herzustellen.

Beim südwestlich gelegenen Gebäude (Gar) handelt es sich um das Getreidelager der Hofstelle. Hier ist nur eine Zufahrt vorhanden (Kennzeichnung Plan).

Beim Bau des Wohnhauses an der im Plan dargestellten Lage wäre eine Zufahrt mit Traktor und Anhänger nicht mehr möglich.

Mit der Erstellung des Wohnhauses und erforderlicher Stellplätze würden auch der Hühnerstall mit Auslauf und ebenfalls 7 Obstbäume entfallen.

Standort 2



Das im Plan dargestellte Wohnhaus liegt sehr nahe am bestehenden Löschteich. Dieser ist im gemeinsamen Eigentum der beiden Hofstellen.

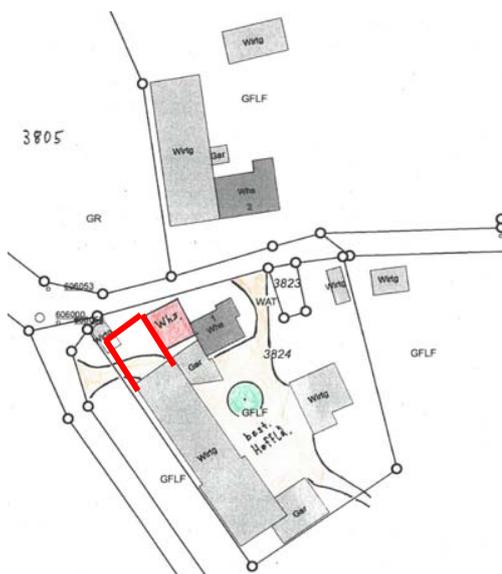
Um die Anlage / Funktion nicht zu gefährden, sollte ein größerer Abstand eingehalten werden.

Im Bereich der Hofstelle ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Hier sind mehrere Quellen vorhanden. Somit wäre auch bei der Gründung und Ausbildung des Kellergeschosses mit Erschwernissen zu rechnen.

An dieser, durch Grundstücksgrenzen und vorhandene Gebäude beengten Lage, können zudem keine Garage bzw. Stellplätze für das neue Wohnhaus errichtet werden. Sie sind aber nach Bebauungsplan herzustellen.

Beim Bau einer Garage müsste ebenfalls wieder ein Teil des bestehenden Wirtschaftsgebäudes abgebrochen werden, das für den betrieblichen Ablauf aber benötigt wird.

Standort 3



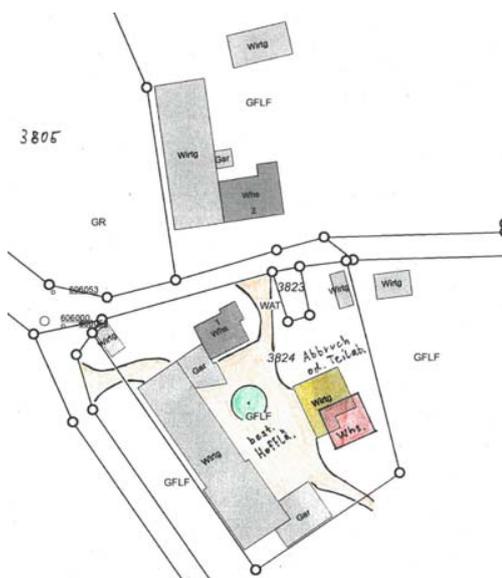
Für eine mögliche Stallerweiterung kommt nur die Fläche nördlich des bestehenden Stallgebäudes in Frage. Die bestehende Gebäudekonstruktion wurde so konzipiert. Außerdem sind auch bereits entsprechende Leitungen vorverlegt.

Bei einer Stallerweiterung verbleibt keine ausreichend große Fläche für das dargestellte Wohnhaus.

Zudem fungiert das bestehende Nebengebäude, das den Stall und das bestehende Wohngebäude verbindet, als Schmutzschleuse. Der einzige Zugang und Fenster sind an der nördlichen Gebäudeseite.

Auch im Hinblick auf das bestehende Wohnhaus würde die bestehende Fensterfront und somit die Belichtung stark eingeschränkt.

Standort 4



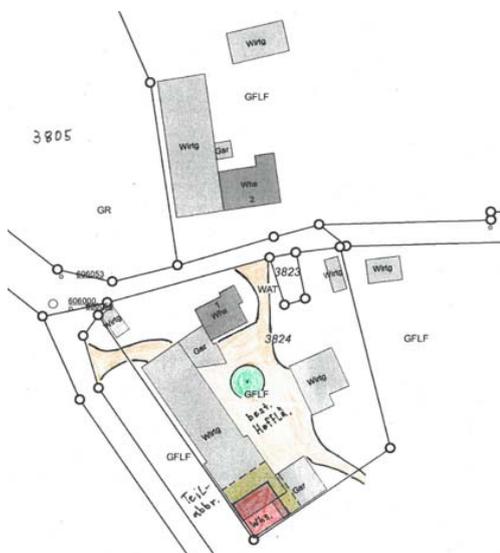
Durch diese Anordnung des Wohnhauses müsste das bestehende Wirtschaftsgebäude abgebrochen werden. Dieses wird für die Unterstellung von Maschinen, als Öl- und Diesellager, Werkstatt und teilweise als Hühnerstall genutzt. Diese Funktionen müssen weiterhin gewährleistet sein. Auf das Gebäude kann daher für einen reibungslosen betrieblichen Ablauf nicht verzichtet werden.

Im Fall eines Abbruchs müsste ein neues Gebäude an anderer Stelle (im Außenbereich) errichtet werden, was zu einer größeren Flächenversiegelung führen würde. Das Gebäude würde nach neuen Anforderungen größer als das bisher bestehende Gebäude ausfallen. Im Hinblick auf den betrieblichen Ablauf dürfte zur Vermeidung von Bewirtschaftungsschwernissen die neue Lage nicht weit von der Hofstelle entfernt sein.

Bezüglich des hoch anstehenden Grundwassers wird auf die vorangegangenen Erläuterungen verwiesen.

Da die Zufahrt zum Getreidelager freigehalten werden muss, wäre bei dieser Anordnung ebenfalls keine Garage möglich bzw. nur bei Vollabbruch des bestehenden Wirtschaftsgebäudes.

Standort 5



Bei dieser Anordnung wäre der Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen ebenfalls schwierig über die gesamte versiegelte Hoffläche herzustellen.

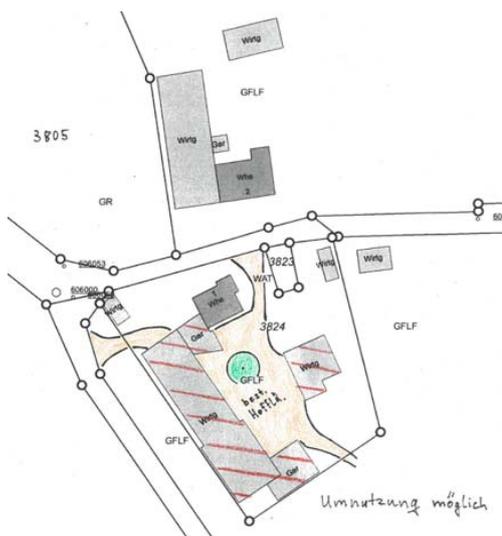
Im Anschluss an das bestehende Stallgebäude (Verlängerung nach Süden) handelt es sich um eine Lagerhalle für die benötigten Futtermittel (Heu derzeit ca. 900 m², Silage derzeit ca. 520 m², Getreide derzeit ca. 150 m², Stroh derzeit ca. 250 m²). Hier ist auch eine Kranbahn zum Transport der Futtermittel installiert, die bei einem Teilabbruch nicht mehr genutzt werden könnte.

Ein Teilabbruch mit Erhalt des Getreidelagers macht keinen Sinn bzw. wird baulich nicht umsetzbar sein. Im Hinblick auf die Nutzung wäre das Lager abgeschnitten und der Transport der Futtermittel müsste im Freien erfolgen. Eine Garage könnte auch nur bei einem Vollabbruch des Getreidelagers erstellt werden.

Für den laufenden Betrieb mit derzeit ca. 75 Rindern kann auf die Lagerhallen für Futter nicht verzichtet werden bzw. wäre Ersatz herzustellen. Für den vorhandenen Tierbesatz wären dabei Lagerräume mit mind. 2.000 m³ vorzusehen, was zu größeren Eingriffen als das bisher geplante Wohnhaus im Außenbereich führen würde.

Im laufenden Betrieb wird täglich ein Futtermischwagen mit 7 m³ Rohfutter für die Rinder benötigt. Im Jahresverlauf ist Rohfutter zumindest für 9 Monate vorzuhalten (Herbst bis Frühjahr). In trockenen Jahren muss auch im Sommer noch zugefüttert werden.

Standort 6



Bei der dargestellten Variante wird von einer Hofaufgabe ausgegangen. Anlass der vorliegenden Planung ist es, ein Wohnhaus für den Hofnachfolger zu bauen, um die dauerhafte Bewirtschaftung sicherzustellen. Eine Hofaufgabe ist nicht vorgesehen und sollte auch im Hinblick auf den Erhalt der örtlichen Grundversorgung nicht gewollt sein.

Fazit

Die in den Anlagen dargestellten Alternativstandorte scheiden für den Vorhabenträger aus, da im Falle einer Weiterführung des Betriebes im Haupterwerb die bestehenden Wirtschaftsgebäude zwingend benötigt werden und sogar um weitere Stall- und Wirtschaftsgebäude auf der Hofstelle ergänzt werden müssen.

Eine solche Entwicklung möchte sich der Hofnachfolger offenhalten, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Bei den aufgezeigten Standorten wird teilweise vom Abbruch der bestehenden Wirtschaftsgebäude ausgegangen. Für die Weiterführung des Betriebes müssten diese an anderer Stelle ersetzt werden. Nach neuen Erfordernissen würden diese Anlagen bei einem Neubau größer ausfallen, sodass auch größere Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen würden.

Übergeordnete Planungen:

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg (LEP) sowie ein Grundsatz des Regionalplans Ostwürttemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

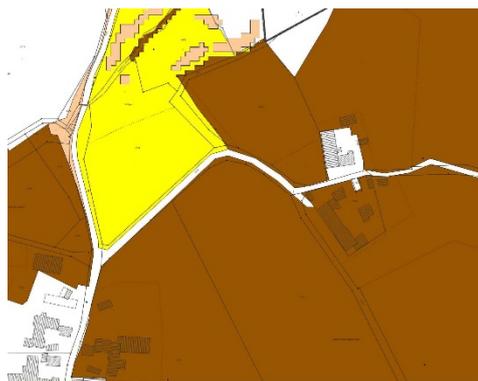
Von Seiten des Betriebes wurde die Erstellung des Wohnhauses im Bereich der bestehenden Hofstelle geprüft. Da aber alle bestehenden Gebäude und Umfahrten/ Stellflächen für den betrieblichen Ablauf weiterhin benötigt werden, ist hier eine Umnutzung/ Nachverdichtung nicht möglich. Dies wurde detailliert im Rahmen der Alternativenprüfung dargestellt.

Plansatz 5.3.2 LEP

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Die Erstellung des Wohnhauses muss für einen späteren Hofnachfolger im direkten Umfeld des bestehenden Betriebes angesiedelt werden. Dies ist vor allem im Hinblick auf Notfälle beim Tierbestand und deshalb manchmal auch nächtliche Arbeitseinsätze sehr wichtig. Auch für den Stallbetrieb müssten mehrmals täglich weitere Anfahrten erfolgen, was im Hinblick auf die CO₂-Mehremissionen abzulehnen ist.

Auszug aus der Flächenbilanzkarte



Wertstufen der Flächenbilanzkarte

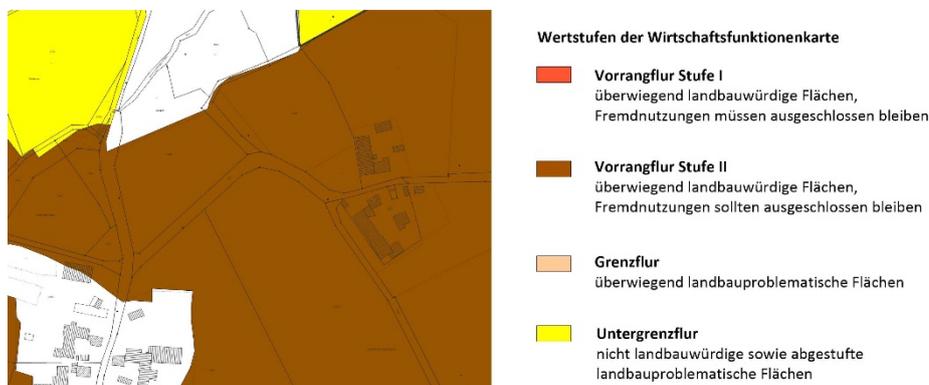
- **Vorrangfläche Stufe I**
landbauwürdige Flächen, gute bis sehr gute Böden
(Ackerzahl/Grünlandzahl >=60) mit Hangneigung <=12 %
- **Vorrangfläche Stufe II**
landbauwürdige Flächen, mittlere Böden
(Ackerzahl/Grünlandzahl 35-59) mit geringer Hangneigung
oder gute bis sehr gute Böden mit Hangneigung >12 - 21 %
- **Grenzfläche**
schlechte Böden
(Ackerzahl/Grünlandzahl 25-34) oder
Böden mit Hangneigung >21 - 35 %
- **Untergrenzfläche**
ungeeignete Böden
(Ackerzahl/Grünlandzahl <=24) oder
Böden mit Hangneigung > 35 %

Erläuterungen zur Flächenbilanzkarte

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird von den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen und den klimatischen Gegebenheiten entscheidend bestimmt. Die Summe dieser örtlichen Faktoren ergibt insgesamt die Bodengüte. Die Flächen werden auf der Grundlage der Reichsbodenschätzung (Acker- oder Grünlandzahl aus dem „Automatisierten Liegenschaftsbuch“) und der Hangneigung des Digitalen Geländemodells nach den heutigen Erkenntnissen und Bedingungen der Landbewirtschaftung flurstücksgenau bewertet.

Die Einbeziehung der Hangneigung ist deshalb erforderlich, weil der wirtschaftliche Erfolg wesentlich von ihr mitbestimmt wird. Auf Grünland setzt sie dem Einsatz von Maschinen und Geräten Grenzen. Auf Ackerland wächst mit zunehmender Hangneigung die Erosionsgefahr.

Auszug aus der Wirtschaftsfunktionenkarte



Erläuterungen zur Wirtschaftsfunktionenkarte

Die Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz grenzt Vorrangfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Die Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Welche landwirtschaftlichen Flächen zur Vorrangflur zusammengefasst werden, hängt von der natürlichen Bodengüte (Flächenbilanzkarte) und den Bewirtschaftungsmöglichkeiten ab. Zusätzlich spielen agrarstrukturelle Faktoren (z.B. Wegenetz, Grundstücksgrößen) eine wesentliche Rolle in der Abgrenzung. Hierzu werden Informationen zur Größe, Erschließung und landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sowie ihre Bedeutung für die zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe nach einer vorgegebenen Methodik erhoben und bewertet.

Plansatz 3.2.2.1 REGIONALPLAN OSTWÜRTTEMBERG

„Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.“

Die Bedeutung für die Landwirtschaft zeigt sich vor allem in der Darstellung der Wirtschaftsfunktionenkarte. Nach dieser sind die Flächen im Bereich der Vorrangflur Stufe II eingestuft, das heißt, es handelt sich um gute und ertragreiche Böden für die Landwirtschaft.

Die Erstellung des Wohnhauses muss aber für einen späteren Hofnachfolger im

direkten Umfeld des bestehenden Betriebes angesiedelt werden.

Alle Flächen um den Hagenbucherhof weisen diese Wertigkeit auf, so dass ein Ausweichen auf weniger gute Böden nicht möglich ist.

Die Fläche befindet sich im Eigentum des Hofinhabers. Durch den vorgesehenen Flächenentzug entstehen somit keine nachteiligen Auswirkungen auf einen anderen Betrieb, der bestehende Betrieb wird durch einen Nachfolger vor Ort gestärkt.

Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichsregelung, Artenschutz:

Zur Vermeidung von Doppelprüfungen darf aus verfahrensökonomischen Gründen bei gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 S.5 BauGB eine Beschränkung auf andere zusätzlich zu prüfende Umweltbelange erfolgen. Der Geltungsbereich der 6.FNP-Änderung ist von dem des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hagenbucherhof“ voll erfasst, so dass die Überprüfung der Umweltbelange im B-Plan-Verfahren erfolgt. Lt. Umweltbericht zum Bebauungsplan sind bei Umsetzung der im B-Plan vorgesehenen Festsetzungen keine der Planung entgegenstehenden erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ untersucht, die Anlage zum Umweltbericht des Bebauungsplanes ist. Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt werden. Lt. Umweltbericht zum Bebauungsplan kann der erforderliche Ausgleich vollumfänglich im Plangebiet erbracht werden.

Bilanzierung Flächennutzungsplanänderung:

Bestand: ca. 0,31 ha Fläche für die Landwirtschaft

Planung: ca. 0,08 ha geplante gemischte Baufläche
ca. 0,23 ha geplante Grünfläche

Der Flächennutzungsplanänderung liegt zugrunde:

Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hagenbucherhof“, stadtlandingenieure, Ellwangen, 22.11.2021.

Zur Verdeutlichung der Abgrenzung des Plangebietes erfolgt eine Darstellung auf der Grundlage der aktuellen Katasterdaten. Im Flächennutzungsplan ist die Abgrenzung aufgrund der Maßstäblichkeit und der zugrunde liegenden TOP-Karte nicht eindeutig ablesbar.

GVV Tannhausen
10. Flächennutzungsplan – Änderung

