

## **BEGRÜNDUNG ZUR 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

## **VORENTWURF**

### **Ausweisung einer Sonderbaufläche für Schuppen für nichtprivilegierte Landbewirtschafter**

#### **Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Hohenstein verfolgt durch die Änderung des Flächennutzungsplans folgende Ziele:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie einer nachfolgenden Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung weiterer Schuppen zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Geräten und Fahrzeugen sowie zur Lagerung von Brennholz von und Land- und Waldbewirtschafter geschaffen werden, die nicht den Privilegierungstatbestand des § 201 BauGB erfüllen und somit keine landwirtschaftlichen Schuppen im Außenbereich errichten können. Hiervon betroffen sind v. a. Nebenerwerbs- und Freizeitland- und forstbewirtschaftern. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist eine Unterbringung diverser Gerätschaften oftmals nicht mehr bzw. nur unter unverhältnismäßig hohem Aufwand zu bewerkstelligen. Der Bedarf entsteht auch durch die zunehmende Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebsgebäude zu Wohnzwecken innerhalb der Ortslage.

Der erhöhte Bedarf an Unterstellmöglichkeiten für Freizeitfahrzeuge durch geänderte Freizeitaktivitäten und Bedürfnisse der Bevölkerung erfordert zudem Abstellmöglichkeiten für Freizeitfahrzeuge wie Boote oder Wohnmobile. Der Schuppenstandort ist hierfür aufgrund seiner Siedlungsnähe geeignet, wodurch ein unkontrolliertes Abstellen insbesondere im öffentlichen Straßenraum verhindert wird.

Im Jahr 2005 wurde für den Schuppenstandort in Eglingen ein Bebauungsplan aufgestellt, der ein Schuppensondergebiet für nicht privilegierte Landbewirtschafter ausgewiesen hat. Neben den damals bereits vorhandenen drei Schuppengebäuden, wurde eine Erstellung von zwei weiteren Schuppengebäuden ermöglicht.

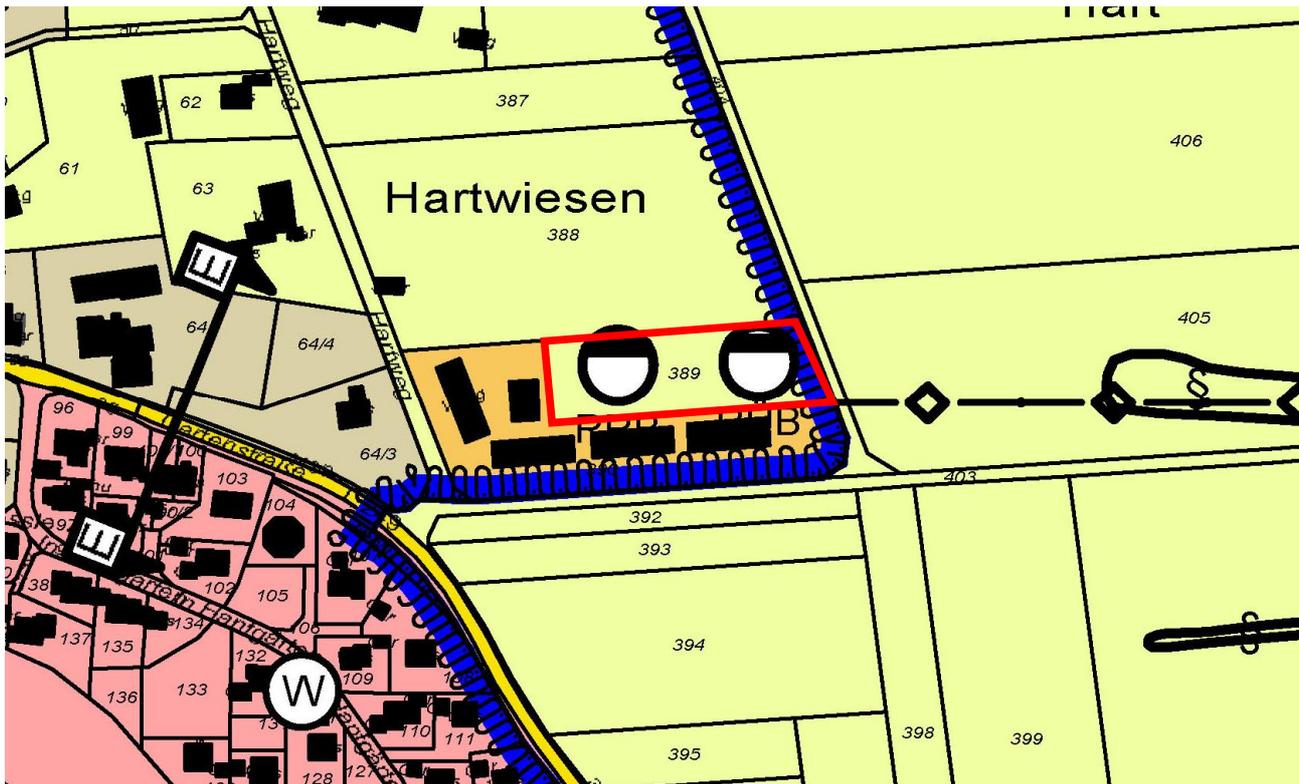
Inzwischen haben sich weitere Interessenten aus Hohenstein bei der Gemeinde gemeldet, die die Ausweisung von weiteren Schuppengebäuden wünschen, um ihre landwirtschaftlichen Geräte und Fahrzeuge unterbringen zu können. Die geplante Erweiterung des Schuppensondergebiets mit weiteren Schuppengebäuden erfolgt nordöstlich des bestehenden Schuppensondergebiets. Durch die Erweiterung des Schuppensondergebiets erfolgt eine Konzentrierung der Schuppenstandorte, wodurch einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden kann.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan gemäß der beabsichtigten Erweiterung geändert (Entwicklungsgebot).

#### **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich der 10. Änderung ist im Flächennutzungsplan vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (4.417 m<sup>2</sup>). Diese Fläche wird vollständig in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schuppen für nichtprivilegierte Landbewirtschafter“ umgewandelt.

Parallel zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Schuppensondergebiet SO2“ im weiteren Verlauf mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet.



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Hohenstein (hier Änderungsbereich)

### Angaben zum Plangebiet

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Eglingen. Nach Süden und Westen wird er durch die Schuppengebäude für nichtprivilegierte Landbewirtschafter des Schuppensondergebiets begrenzt. Südöstlich befindet sich zudem eine Hütte die als Freizeitzentrum genutzt wird sowie ein Regenüberlaufbecken. Östlich grenzen ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg sowie dahinterliegende landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 389.

### Regionalplan Neckar Alb 2013

Nach dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 liegen die Ortsteile Bernloch, Meidelstetten und Ödenwaldstetten innerhalb der Regionalen Entwicklungsachse Reutlingen – Engstingen – Zwiefalten – Riedlingen (außerhalb der Region). Eglingen liegt außerhalb dieser Entwicklungsachse.

Der Regionalplan Neckar-Alb weist für das Plangebiet folgendes Vorranggebiet aus:

- Gebiet für die Landwirtschaft (PS 3.2.3)

Das Regionalplan Neckar-Alb weist für das Plangebiet folgende Vorbehaltsgebiete aus:

- Regionaler Grünzug (PS 3.1.1)
- Gebiet für Bodenerhaltung (PS 3.2.2)
- Gebiet für Erholung (PS 3.2.6)



Regionalplan Necker-Alb 2013, Auszug Raumnutzungskarte

Bei einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft (PS 3.2.3) sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen nicht vereinbar ist. Die Einstufung als Vorranggebiet für die Landwirtschaft beruht auf einer hohen Bodengüte (i. d. R. Vorrangflur und Vorbehaltsflur I nach der Karte der Flurbilanz 2022) sowie eine räumliche Nähe zu einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Bei der Fläche innerhalb des Plangebiets handelt es sich nach der Karte der Flurbilanz 2022 um eine Fläche der Vorbehaltsflur II. Nach der Flächenbilanzkarte handelt es sich um eine Vorrangfläche 2, mit einer Acker- und Grünlandzahl von 35 -59. Somit handelt es sich um eine landbauwürdige Fläche bzw. mittlere Fläche. Eine räumliche Nähe zur nördlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle ist gegeben. Da es sich um einen mittleren Boden und um eine geringe Flächengröße im Randbereich der regionalplanerischen Darstellung handelt, sowie aufgrund der Vorprägung des Gebiets durch die angrenzenden bestehenden Schuppenanlagen, wird der Belang der Landwirtschaft (raumordnerisches Ziel) infolge der Errichtung von zwei weiteren Schuppengebäuden nicht beeinträchtigt. Zudem wird durch die Erweiterung des Schuppensondergebiets aktiv einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt und eine geordnete Unterbringung diverser landwirtschaftlicher Gerätschaften und Fahrzeugen erreicht, wodurch eine Bewirtschaftung bestehender landwirtschaftlicher Flächen erleichtert wird.

Bei Regionalen Grünzüge (PS 3.1.1), die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll bei einer Inanspruchnahme durch die Bauleitplanung eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Frei-raums und geplanten baulichen Nutzung stattfinden. Die Belange des raumordnerischen Grundsatzes des regionalen Grünzugs werden in der Abwägung eingestellt. Die Fläche nordöstlich der bestehenden Schuppengebäuden wird einer Bebauung mit zwei Schuppengebäuden zugeführt. Nach Abwägung des regionalplanerischen Grundsatzes wird vor dem Hintergrund der in der Gemeinde Hohenstein bestehenden Nachfrage nach derartigen Schuppengebäuden der Entwicklung dieser Fläche zu einem Schuppensondergebiet Vorrang eingeräumt. Zudem schließt diese Fläche an ein bestehendes Schuppengebiet an, wodurch eine Vorprägung vorhanden ist. Zudem betrifft die Fläche lediglich einen kleinen Randbereich des Vorbehaltsgebiets.

Bei Gebieten für Bodenerhaltung (PS 3.2.2), die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, hat der Schutz von Böden bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes

Gewicht. Durch Festsetzungen zum schonenden Umgang mit Böden im Bebauungsplan, welche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausformuliert werden, wird ein Beitrag zum Bodenschutz geleistet, so dass die Belange des raumordnerischen Grundsatzes des Gebiets für Bodenerhaltung in der Abwägung eingestellt werden.

Durch die Erweiterung der Sonderbaufläche für Schuppen am östlichen Siedlungsrand von Eglingen wird sich die Nutzungsstruktur des Gesamtbereichs nicht so nachhaltig negativ verändern, dass dieser Bereich und die nahe Umgebung für die Naherholung der ortansässigen Bevölkerung nicht mehr attraktiv ist. Die Wegeverbindung in Richtung der nahe gelegenen Waldflächen, die für die Naherholung der Bevölkerung genutzt wird, bleibt erhalten. Eine entsprechende Vorprägung des Gebiets liegt aufgrund der fünf vorhandenen Schuppengebäuden bereits vor. Somit wird der Belang des raumordnerischen Grundsatzes des Gebiets für Erholung (PS 3.2.6) in der Abwägung eingestellt.

### **Umweltbericht**

Für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im weiteren Verfahren ein eigenständiger Umweltbericht erarbeitet.

### **Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, welches im weiteren Verlauf mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet wird, wurde im Jahr 2023 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Als Ergebnis wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung für die Dicke Trespe (*Bromus grossus*) erforderlich. Aus dem Bericht vom 11.07.2023 wird zur artenschutzrechtlichen Beurteilung folgendes zitiert:

*„Eine Umnutzung des Gebietes kann zu einem Verlust von Wuchsstandorten der Dicken Trespe (*Bromus grossus*) führen. Das Ausmaß möglicher Beeinträchtigungen hängt von den konkreten Artenvorkommen ab. Eine Unterstellung des Vorkommens der Art würde dazu führen, dass ein hoher Bedarf an funktionserhaltenden Maßnahmen erforderlich wird.*

*Da in die bestehenden Schuppen nicht eingegriffen wird, ist mit keinen Beeinträchtigungen der potenziell dort vorkommenden Gebäudebrüter zu rechnen. Erhebliche Störwirkungen sind nicht zu erwarten.*

*Aufgrund der starken Vorbelastung des Gebiets durch Kulissen und der nur geringen Eignung als Lebensraum für Offenlandbrüter ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung dieser Artengruppe durch neue Kulissen auszugehen.*

*Eine konkrete artenschutzrechtliche Beurteilung ist nur nach einer Untersuchung zu der Artengruppe der Vögel sowie der Dicken Trespe (*Bromus grossus*) möglich.*

*Folgende Untersuchungen sollten daher durchgeführt werden:*

*- Erfassung der Dicken Trespe (*Bromus grossus*) durch eine Begehung im Zeitraum Ende Juli bis Mitte August.*

*Auf der Grundlage dieser Untersuchung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen.“*

Zwischenzeitlich wurden die speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen für die Dicke Trespe (*Bromus grossus*) durchgeführt. Im Ergebnis konnte kein Vorkommen der Dicken Trespe (*Bromus grossus*) im Plangebiet nachgewiesen werden.

### **Standortfindung**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes schließt direkt an ein bestehendes Schuppensondergebiet an. Damit entstehen Synergieeffekte. Darüber hinaus ist eine Vorprägung der Fläche vorhanden.

Um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken, ist es für die Gemeinde wichtig, diese gebündelt an bereits mit Schuppengebäuden belegten Stelle im Gemeindegebiet unterzubringen.

Aus diesem Grund wird für die Erweiterung der Sonderbaufläche für Schuppen der Bereich nordöstlich der bestehenden Anlage gewählt, wodurch eine sinnvolle Abrundung entsteht.

### **Hinweise**

#### **Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG, LBodSchAG) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).

#### **Archäologische Fundstellen**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

#### **Altlasten**

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.) ist das Landratsamt Reutlingen umgehend zu benachrichtigen

#### **Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet „Lautertal“ (WSG-Nr.: 415125). Die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnung vom 19.11.1992 sind einzuhalten.

Sollten in den Baugruben verkarstungsbedingte Fehlstellen im Gründungshorizont beobachtet werden (z.B. offene oder lehmgefüllte Spalten und dergleichen), wird eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme empfohlen.

Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses vom 07.12.2023 zugrunde.

Reutlingen, den 07.12.2023

Engstingen, den 07.12.2023

Hohenstein, den 07.12.2023

Clemens Künster  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Storz  
Bürgermeister  
Vorsitzender der Vereinbarten  
Verwaltungsgemeinschaft

Baier  
Bürgermeister