

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-4 SIm		24/078/01		02.09.2024
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BVUA	17.09.2024	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	24.09.2024	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Bebauungsplan "Hofgut Alteburg", Gemarkung/Flur Reutlingen - Aufstellungsbeschluss - frühzeitige Beteiligung				
Bezugsdrucksache 22/071/01, 23/119/01				

Beschlussvorschlag

1. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich ist das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Hofgut Alteburg“, Gemarkung Reutlingen/Flur Reutlingen einzuleiten.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wird beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird in Form einer einmonatigen Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	Kontierung	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Kurzfassung

Das landwirtschaftliche Hofgut Alteburg wird ab 01.01.2025 neu verpachtet. Die Konzeption der neuen Pächter sieht einige bauliche Veränderungen wie den Neubau eines Hofladens mit Café vor. Diese bedürfen der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Begründung

1. Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 23.06.2022 die Neuverpachtung des landwirtschaftlichen Hofgutes Alteburg ab 01.01.2025 beschlossen. Die Ausschreibung im Wege des Konzeptvergabeverfahrens wurde mit der Auswahl eines Konzeptes durch die

Bewertungskommission und dem Beschluss des Gemeinderates vom 19.12.2023 beendet. Zukünftiger Pächter ist eine noch zu gründende GbR mit zwei Gesellschaftern.

Die Umsetzung des neuen Nutzungskonzeptes für das Hofgut Alteburg bedarf einiger baulicher Veränderungen. Diese sind teilweise gemäß § 35 BauGB genehmigungsfähig, teilweise wird ein Bebauungsplan benötigt. Daher wird die neue Konzeption in ihrer Gesamtheit mit der Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert.

2. Planungskonzeption

Das Vorhaben der neuen Pächter sieht folgende Inhalte und Maßnahmen vor:

Landwirtschaftliches Konzept:

- Aufbau einer Fleischrassen-Mutterkuhherde und Erzeugung von Schlachtrindern, ganzjährige Weidehaltung, Tötung durch Weideschuss
- Erzeugung von Eiern durch den Erhalt der Legehennenhaltung bei Umstellung auf Mobilställe und eine Zweinutzungsrasse sowie Erzeugung von Geflügelfleisch durch Mast der männlichen Tiere
- Aufbau einer Schweineherde zur Nachzucht und Mast mit Auslauf und besonders artgerechter Tierhaltung
- Einhaltung bei der Tierhaltung von täglichem Weidezugang, Verzicht auf Futter aus genveränderten Organsimen (GVO), kein präventiver Einsatz von chemisch-synthetischen Medikamenten, Fütterung mit überwiegend betriebseigenen Futtermitteln
- Weiterführen des Gemüsebaus im Freiland und in den Gewächshäusern
- Ackerbau und Gemüsebau erfolgen konservierend mit vielgliedriger Fruchtfolge, minimalem Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln, minimalem Bodeneingriff sowie Verzicht auf Gentechnik
- Grünlandbewirtschaftung mit Verzicht auf chemisch-synthetische Pflanzenschutz- und Düngemittel sowie Gentechnik

Vermarktung & Kooperation:

- Vermarktung aller erzeugten landwirtschaftlichen Produkte durchgehend ab Hof mit Beratungsangebot
- Neubau eines hybriden Hofladens mit persönlicher Beratung zu den Öffnungszeiten und SB-Service außerhalb, so dass die Produkte 24/7 zugänglich sind
- Vollständiges Sortiment im Hofladen ergänzt durch Produkte anderer Direktvermarkter sowie Produkte der Familie Seywald (Gutsgaststätte)
- Enger Bezug zur Gutsgaststätte und zur Jägerschaft

Diversifizierung:

- Durchgängige Energieerzeugung in der Biogasanlage ab der Übernahme
- Eigenes Schlachthaus im zentralen Hofgebäude
- Eventscheune (für Hochzeiten, Geburtstage, Tagungen) auf dem Dachboden des zentralen Hofgebäudes mit Gewerbeküche (hierbei Bewirtung der Veranstaltungen durch die Gutsgaststätte)
- Lernort Bauernhof
- Integration eines Hofcafés
- Wohnmobilstellplätze

Geplante bauliche Veränderungen:

- Abriss des Milchviehstalls und des Fahrsilos und Bau des Hofladens an dieser Stelle
- Umnutzung des zentralen Hofgebäudes zu einem Schlachthaus zur Hofschlachtung
- Sanierung des Wohnhauses
- Neubau zweites Wohnhaus

- Neubau Lagerhalle für Maschinen, Gemüse etc.

Die Projektziele sind in Anlage 2 und das räumliche Plankonzept in Anlage 3 beigefügt und beschreiben das Vorhaben im Detail.

3. Verfahren

Das Hofgut Alteburg befindet sich im Außenbereich. Es handelt sich bei der landwirtschaftlichen Nutzung um ein privilegiertes Vorhaben. Einzelne Maßnahmen des neuen Konzeptes sind nach § 35 BauGB genehmigungsfähig. Für die planungsrechtliche Sicherung nicht nach § 35 BauGB genehmigungsfähiger Einrichtungen im Plangebiet wird ein Bebauungsplan benötigt. Dies betrifft unter anderem den beabsichtigten Neubau eines Hofladens mit Café.

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage des Nutzungskonzeptes der neuen Pächter für das Hofgut Alteburg nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind im Laufe des weiteren Verfahrens zu ermitteln. Auch die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse gem. § 44 BNatSchG ist für das Regelverfahren erforderlich. Außerdem sind Abstimmungen und gutachterliche Aussagen zu Emissionen (Lärm, Geruch) erforderlich. Die Fachgutachten sollen nach der frühzeitigen Beteiligung beauftragt werden, so können noch Rückmeldungen der Behörden zu notwendigen Gutachten aus der Beteiligung aufgenommen werden. Die Gutachten dienen als relevante Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren.

Die Abgrenzung des Planbereichs und die planungsrechtlichen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren angepasst bzw. ausgearbeitet. Die Pächter streben eine nachhaltige Bewirtschaftung des Hofgutes an, die auf regionaler Wertschöpfung basiert. In diesem Zusammenhang steht auch das gemeinsame Ziel von Stadtverwaltung und Pächtern, mit den Flächen sparsam zu haushalten und eine zusätzliche Versiegelung auf das für die Umsetzung des Nutzungskonzeptes notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zu fassen.

gez.
Stefan Dvorak

Anlagen:

1. Planverkleinerung vom 31.07.2024
2. Kurzbeschreibung und Pflichtenliste
3. Luftbild Konzept vom 16.07.2024