



Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung

Drucksache Nr

DSPA 03/20-Ö

des Planungsausschusses am

10.11.20

Aktenzeichen

21.400

Zu Tagesordnungspunkt: 2)

**Geplantes Zielabweichungsverfahren im Bereich des Gutshofes „Mooshof“,
Gemeinde Bodman-Ludwigshafen**

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Verbandsverwaltung wird beauftragt, im Rahmen des anstehenden Zielabweichungsverfahrens im Bereich des Gutshofes „Mooshof“, Gemeinde Bodman-Ludwigshafen eine Stellungnahme auf Grundlage der Ausführungen (Anlage 2) abzugeben, die eine Abweichung vom Ziel des Plansatzes 3.1.1 des Regionalplan 2000 (regionaler Grünzug) befürwortet.

Erläuterung zum Tagesordnungspunkt:

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet „Erlebnisbauernhof“ möchte die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen einen unter Denkmalschutz stehenden Hof im Außenbereich einer neuen Nutzung zuführen und somit auch langfristig den Erhalt des Hofgebildes mit seiner regionaltypischen Bodenseearchitektur gewährleisten. Aufgrund der fehlenden Privilegierung des Vorhabens ist die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes (und eine Änderung der Flächennutzungsplanes) erforderlich.

Die geplante Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan festgelegten regionalen Grünzuges (Plansatz 3.1.1 des Regionalplanes Hoahrhein-Bodensee), sodass ein Zielkonflikt besteht.

Aufgrund dieser Problematik gab es bereits mehrere Gespräche zwischen Vertretern der Gemeinde, des Regierungspräsidiums, des Landratsamtes Konstanz und dem Regionalverband Hoahrhein-Bodensee. Auch wurde bereits die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt, um weitere Grundlagen für die Planung bzw. erste Einschätzungen von den Fachbehörden zu erhalten.

Als Ergebnis der Diskussionen und der frühzeitigen Beteiligung ist festzuhalten, dass die geplanten Nutzungen (Erlebnisbauernhof, Hofladen, Zubereitung und Verkauf von traditionellen Gerichten aus regionaler Produktion) grundsätzlich möglich sind. Die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen hat sehr großes Interesse am Erhalt des Gutshofes und unterstützt zudem die landwirtschaftliche Erzeugung und den Verkauf von Bioprodukten.

Nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium besteht die Möglichkeit über ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 11 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) den Konflikt mit dem regionalen Grünzug zu lösen. Dieses Verfahren wird von der höheren Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium Freiburg) durchgeführt.



Der Vorhabensträger sowie die Gemeinde haben großes Interesse an einer zeitnahen Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens. Um einen zeitlichen Verzug zu vermeiden (die nächste Sitzung für eine Beschlussfassung der Stellungnahme des Regionalverbands zum Zielabweichungsverfahren wäre im Frühjahr 2021), schlägt die Verbandsverwaltung vor, das Vorhaben vorab der „offiziellen“ Zielverfahreneinleitung durch das Regierungspräsidium zu beraten und die Verbandsverwaltung zu ermächtigen, im Rahmen dieses Verfahrens dann eine zustimmende Stellungnahme abzugeben. [Stellungnahmen zu Zielabweichungsverfahren sind gemäß § 5 der Hauptsatzung des Regionalverbands vom Planungsausschuss zu beschließen.]

Eine Vorhabensbeschreibung des Vorhabensträger ist der Anlage 1, die räumliche Lage des „Mooshof“ sowie die Beurteilung zum Vorhaben aus Sicht der Verbandsverwaltung sind der Anlage 2 zu entnehmen. Die Beurteilung wird die Grundlage der Stellungnahme des Verbands zum späteren Zielabweichungsverfahren darstellen.

Erlebnisbauernhof Mooshof

Vorhabenbeschreibung, Variante C

Bei dem Hofensemble Mooshof handelt es sich um eine alte Hofstelle, deren Ursprung älter ist, als die darauf befindlichen Bauten. Die einzelnen Gebäudeteile des Dreikanthofes stammen aus dem 18ten und 19ten Jahrhundert. Der Hof ist direkt westlich der B 34 neben dem Abzweig der Landstraße nach Wahlwies gelegen. Bis zum Jahr 2016 wurde der Hof als Betriebsstätte für den Ackerbau genutzt. Aufgrund betrieblicher Umstellungen und einer Schwerpunktbildung im Bereich des biologisch-dynamischen Obstbaus wurde der Ackerbaubetrieb eingestellt. Vor diesem Hintergrund hat sich die Frage ergeben, wie Hof und Umgriff nun in den neuen betrieblichen Zusammenhang mit dem Obstbau gebracht werden können, und welche Nutzungen dieses charaktervolle historische Bauensemble in die Zukunft führen können. Bis jetzt wird der Mooshof zur Unterbringung der saisonalen Arbeitskräfte und zur Unterstellung der landwirtschaftlichen Fahrzeuge und Geräte genutzt.

Einer direkt obstbaulichen Verwendung wird dieser Hof nicht mehr gerecht. Die historischen Wirtschaftsgebäude besitzen eine Struktur, welche dem Stand der landwirtschaftlichen Abläufe vor 200 Jahren entsprechen. Die denkmalgeschützten baulichen Vorgaben lassen ein Anpassen an die Erfordernisse eines zeitgenössischen Landwirtschafts-/Obstbaubetriebes nicht zu. In der Wahrnehmung der Öffentlichkeit spielt der Mooshof schon immer eine Rolle. Das liegt zum Einen an der exponierten Insellage neben der stark frequentierten Bundesstraße und zum anderen an dem markanten Erscheinungsbild als geschlossenes, großzügiges Hofgebilde mit einer regionaltypischen Bodenseearchitektur. Vor diesem Hintergrund bringt der Ort alle Voraussetzungen mit, um hier darüber nachzudenken, wie die Themen Öffentlichkeit, Landwirtschaft und moderner biologisch-dynamischer Obstbau zusammengebracht werden können. Der von GUT BODMAN betriebene Demeter-zertifizierte Obstbau legt das Aufspannen einer gesamtheitlichen Perspektive nahe. Die Landwirtschaft versteht sich als ein Segment des gesamten Naturkreislaufes.

Der Apfel, als das wichtigste Obst der Deutschen, besitzt ausreichend Popularität und Bindungskraft, um das Publikum zu interessieren. Gleichzeitig bietet er viele Anknüpfungspunkte, um auch übergeordnete Themen von Natur und Landwirtschaft zu berühren (Frucht, Obst, Bienen, Kreislauf, Insekten, Nützlinge, Boden, Klima, Sonne, etc.) Der Apfel ist sympathisch. Die Urlaubsregion Bodensee ist auch gleichzeitig eine Apfelregion.

Der Bauernhof soll zukünftig der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Das alles zusammenhaltende Thema ist der, wie ein Bilderbuch ausgebreitete, Lern- und Schaubauernhof. Untergeordnet werden der Verkauf landwirtschaftlicher Produkte in einem Hofladen, und die Verkostung der Hofprodukte in einer bäuerlichen Gastwirtschaft angeboten. Somit setzt sich der zukünftige Mooshof aus 3 wesentlichen Bereichen zusammen:

A ERLEBNISPÄDAGOGISCHER LERN- UND SCHAUBAUERNHOF

Hier wird für die Besucher auf spannende Weise ein Bogen von der traditionellen Wirtschaft bis zu zukünftigen Szenarien gespannt werden. Auf unterhaltende Art soll ein Bewußtsein für die Wahrnehmung von Natur und Landwirtschaft gefördert werden. Hier bekommen die Besucher eine Berührungsmöglichkeit mit dem landwirtschaftlichen Element und mit Bewirtschaftungsmethoden, welche die wichtige Ressource Boden (*Humus*) nicht verbrauchen und zerstören, sondern bewahren und aufbauen. Gerade vor dem Hintergrund rasanter technischer Entwicklungen in allen Bereichen unseres Lebens soll darauf aufmerksam gemacht werden, daß Natur und Biologie auch zukünftig Taktgeber in der Landwirtschaft bleiben müssen. Gerade vor dem Hintergrund einer zunehmenden Entfremdung der Menschen zu landwirtschaftlichen Vorgängen kann das Greifbarmachen bäuerlicher Themen Bewußtsein und Verantwortung stärken.

B HOFLADEN

In dem Hofladen soll ein Marktplatz für regionale Produkte entstehen. Diese setzen sich aus Mooshof-Erzeugnissen und Produkten regionaler Anbieter zusammen. Durch das idyllische Erscheinungsbild des Mooshofes bekommen die Produkte und die zugrundeliegenden Anbauprozesse Gesicht und Austauschoberfläche. Das sind gute Rahmenbedingungen für die Ansprache einer zukünftigen Klientel. Der Hauptabsatz soll über den Verkauf von Äpfeln und Apfelprodukten erzielt werden. Darüber hinaus bietet der Direktverkauf auch die Möglichkeit andere Produkte, wie z.B. Wein, Holz, Wild zu verkaufen. Das Angebot wird durch landwirtschaftliche Produkte abgerundet, welche idealerweise ebenfalls von bio- bzw. demeter-zertifizierten bäuerlichen Betrieben aus der Nachbarschaft stammen.

C VERKOSTUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER PRODUKTE

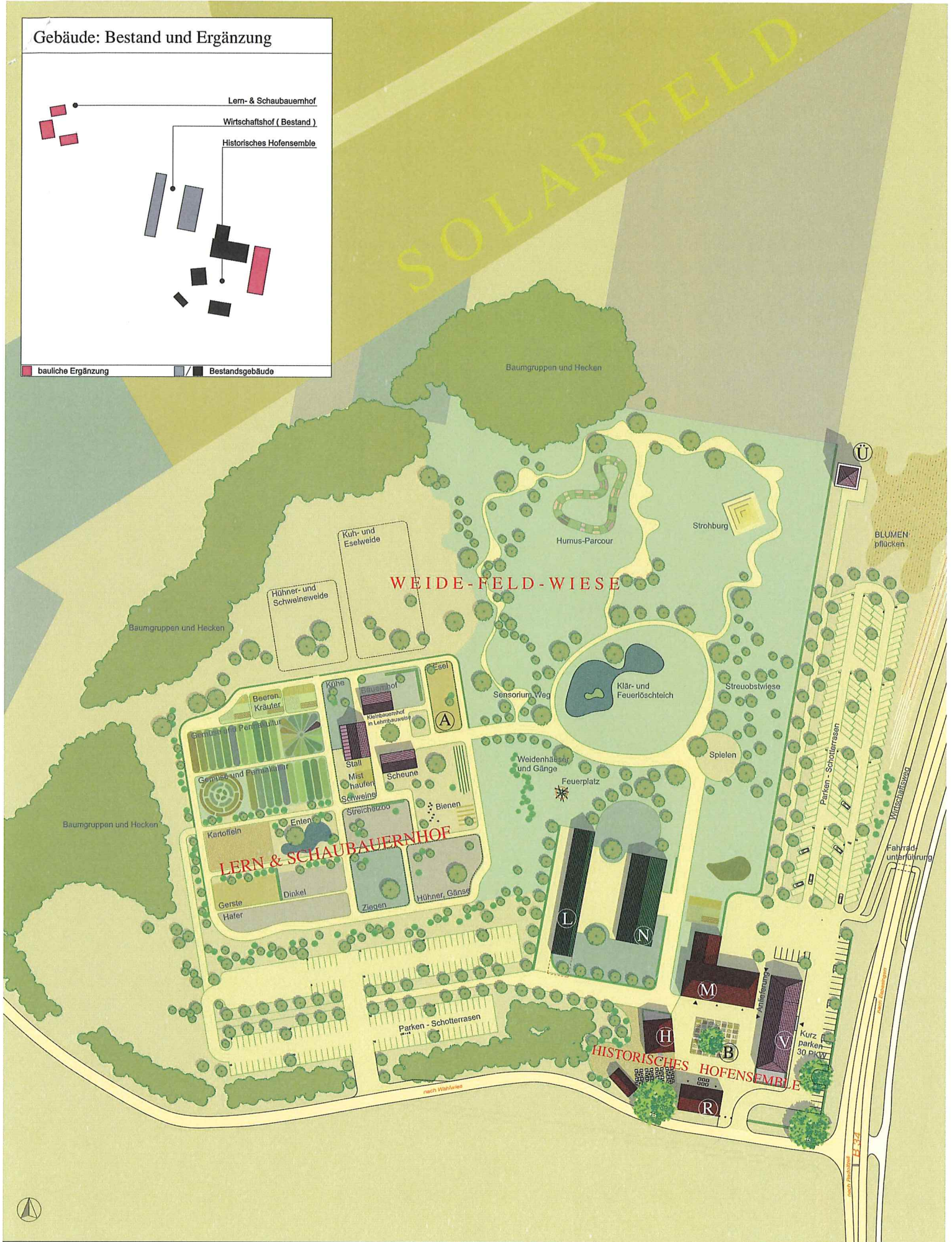
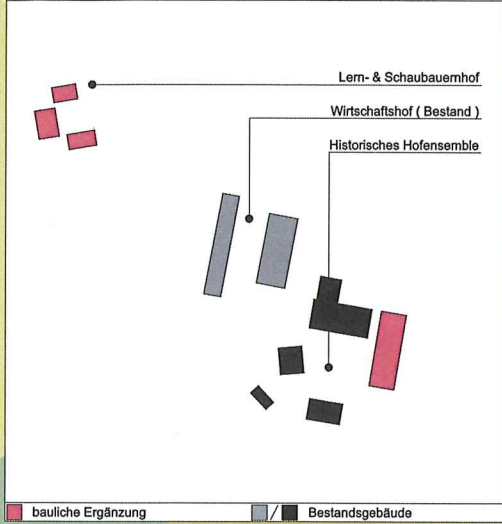
Die umgebenden Anbauflächen und Obst- und Gemüsegärten legen es nahe, die gesamte Entwicklungskette der Produkte, vom Feld über die Weiterverarbeitung, bis zur Endbestimmung, dem Verzehr aufzuzeigen. Das kann auf der einen Seite die Verarbeitung zu Säften, Brot, Dörrobst, Bränden, oder konserviertem Gemüse, etc. sein. Diese Produkte werden im Hofladen verkauft. Auf der anderen Seite werden die landwirtschaftlichen Produkte direkt für einfache Gerichte und Getränke zubereitet, um sie dann in der Gastwirtschaft auf dem Hof anzubieten.

Eine besondere Herausforderung stellen Themen dar, welche im Kontext mit dem Schutzstatus von Landschaft und vorhandener Bebauung zu sehen sind. Vor diesem Hintergrund sollen 2 Bereiche beispielhaft erwähnt werden. Wir gehen davon aus, daß das von uns entwickelte Nutzungsszenario ausgezeichnet dazu geeignet ist, die zu schützenden Güter des Kulturdenkmals, des Naturdenkmals und der Landschaft nicht nur zu berücksichtigen, sondern auch zu bewahren und zu fördern:

- **DENKMALSCHUTZ DER HISTORISCHEN HOFANLAGE** - Das bauzeitliche Ensemble wird ursprünglich ein vierseitig geschlossener Hof gewesen sein. Aus historischen Plänen geht verbindlich hervor, daß die Ostflanke des Hofes durch ein weiteres Wirtschaftsgebäude gebildet wurde. Inzwischen steht hier eine große Fahrsiloanlage aus Beton. Diese soll zugunsten eines Neubaus, welcher den ursprünglichen räumlichen Zusammenhang wieder herstellt, zurückgebaut werden. Der maßstäblich in das Ensemble eingepaßte Neubau wird zukünftig den Hofladen beherbergen. So kann wirkungsvoll vermieden werden, in die innere Struktur der historischen Bauwerke eingreifen zu müssen, um sie an die Belange eines modernen Hofladens anzupassen.
- **NATURSCHUTZ** - Der Mooshof befindet sich in Nachbarschaft zu einem Landschaftsschutzgebiet. In Abstimmung mit den beteiligten Naturschutzbehörden soll sicher gestellt werden, daß allen Belange des Naturschutzes, welche damit im Zusammenhang stehen, Rechnung getragen wird. Des Weiteren werden die, heute als Acker- oder Obstanbauflächen genutzten Bereiche wesentlich ökologisch aufgewertet, indem hier eine Vielfalt ortstypischer Kultur- und Wildpflanzen angesiedelt werden. Auch Habitatsaspekte für die Tierwelt werden berücksichtigt. Es liegt im eigenen Interesse des Mooshof-Projektes, hier einen glaubwürdigen und nachhaltigen Umgang mit der Natur als Grundlage der geplanten Entwicklung, zu pflegen.
- **VERKEHR UND PARKPLATZ** - Dem zu erwartenden Besucherverkehr wird in der Anlage von ca. 300 Parkplätzen Rechnung getragen. Alle Parkplätze bestehen aus Schotter-Rasen-Flächen und sind voll versickerungsfähig. Eine freie, angrenzende Wiese kann den Spitzenlastbedarf decken. Im eigentlichen Hofbereich sollen eine Mindestanzahl von 30 Kurzzeitparkplätzen für den Hofladen geschaffen werden. Die verkehrliche Erschließung des eigentlichen Hofgeländes über die Bundes- und Kreisstraße wird mit den beteiligten Behörden und der Polizei abgestimmt.

Bodman, 21. Oktober 2020
Johannes von Bodman

Gebäude: Bestand und Ergänzung



MOOSHOF

Variante C

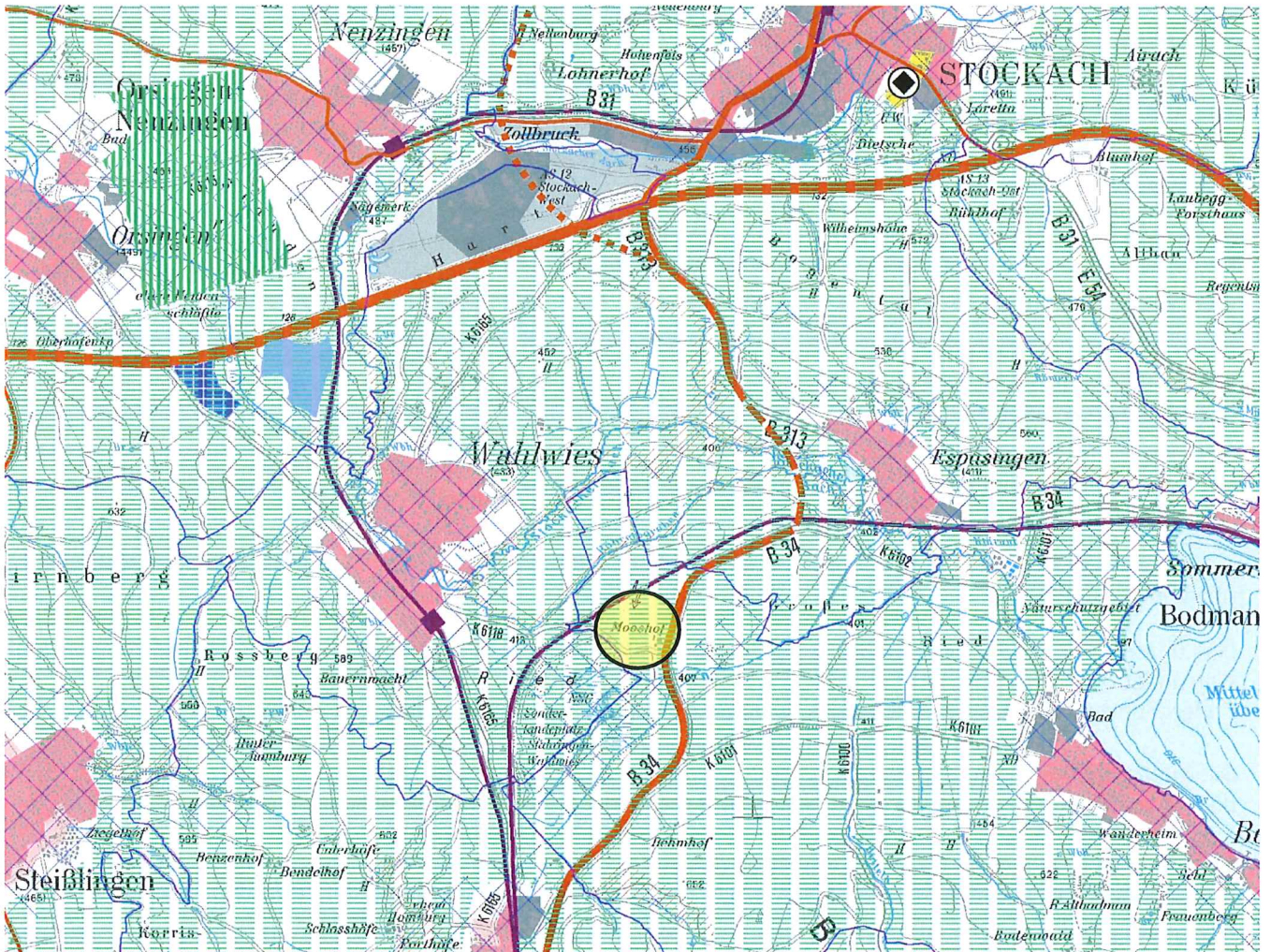
Entwurfsstudie 21. Oktober 2020
A2 : M1:1000

- ergänzte Gebäude in den 70er Jahren
- historisches Hofensemble
- Neubauten
- (A) Lern- & Schau- Bauernhof
- (B) Bauerngarten
- (L) Lager und Andienung
- (M) historische Scheune (Korbflechter, Topfler, Bäcker, Gärtner, Wein, Wildfleisch, Honig, Buchladen, Safferei, Brennerei, Brauerei)
- (N) ehemalige Maschinenhalle
- (P) Parkplätze, Schotterrassen
- (R) Verkostung, Gartenwirtschaft
- (S) Streuobstwiese
- (Ü) Aussichtsturm
- (V) Verkaufshalle Obst und Gemüse

Lage und Einordnung des Vorhabens

Räumliche Lage

Der Mooshof befindet sich auf der Gemarkung Bodman (Gemeinde Bodman-Ludwigshafen), Kreis Konstanz. Er liegt direkt an der B 34 ca. 2,4 km westlich von Bodman (vgl. Auszug aus der Raumnutzungskarte, der Bereich des Hofgutes „Mooshof“ ist gelb unterlegt).



Lage des Gutshof „Mooshof“

Beurteilung:

Das geplante Vorhaben befindet sich vollständig in einem regionalen Grünzug. Plansatz 3.1.1 des Regionalplanes Hochrhein-Bodensee führt hierzu aus:

„Die regionalen Grünzüge dienen der Sicherung des Freiraumes und haben siedlungsstrukturierende Funktionen. Sie nehmen in Verbindung mit den schutzbedürftigen Bereichen ökologische Ausgleichsfunktionen dort wahr, wo ökologische Funktionen, die Landwirtschaft oder Naherholungsgebiete durch die Siedlungsentwicklung gefährdet sind.

In den Grünzügen sind die ökologischen Funktionen und die landschaftsgebundene Erholung zu sichern und zu entwickeln, Nutzungen in den Grünzügen dürfen diesem Ziel nicht widersprechen. In regionalen Grünzügen findet eine Besiedlung nicht.

Standortgebundene land- und forstwirtschaftliche bauliche Nutzungen sind im Rahmen des § 35 Abs. 1 BauGB zulässig.

Bauliche Anlagen [...] für Erholung, Freizeit und Sport sind zulässig, wenn sie die Funktionen der Grünzüge sowie den Charakter der Landschaft hinsichtlich ihrer Gestaltung und beim Betrieb nicht wesentlich beeinträchtigen oder keine geeigneten Alternativen außerhalb der Grünzüge zur Verfügung stehen.“
[Plansatz 3.1.1 Regionale Grünzüge des Regionalplan 2000]

Bei Gesamtbetrachtung des Vorhabens ist festzustellen, dass es sich bei der Planung nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. BauGB handelt. Auch als Anlage für Erholung, Freizeit und Sport wird das Vorhaben aufgrund der Dimension und der geplanten Nutzungen nicht gewertet. Aus diesem Grunde widerspricht die Planung der Zielsetzung des regionalen Grünzuges.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, ist es somit erforderlich, dass das Regierungspräsidium eine Abweichung vom Ziel „Regionaler Grünzug“ des Regionalplanes erlässt. Das Regierungspräsidium hat signalisiert, dass auf Antrag der Gemeinde ein Verfahren eingeleitet wird.

Aus Sicht der Verbandsverwaltung wird das Vorhaben begrüßt. Mit den geplanten Nutzungen wird der langfristige Erhalt eines unter Denkmalschutz stehenden Ensembles gewährleistet, der auch den Charakter der umgebenden Landschaft mitprägt. Das Vorhaben trägt auch zur Sicherung der Landwirtschaft durch den geplanten Hofladen bei (Verkauf von regionalen Produkten – Direktverkauf).

Mit dem Ansatz des „erlebnispädagogischen Lern- und Schaubauernhof“ wird ein weiteres Erholungs- und Freizeitangebot im Bodenseeraum für Touristen als auch für die heimischen Bevölkerung geschaffen, welches seitens der Gemeinde unterstützt wird.

Insgesamt geht die Verwaltung davon aus, dass die Funktion des großräumig angelegten Grünzuges sowie der Charakter der Landschaft im Bereich des Mooshofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zusammenfassung:

Das Interesse der Gemeinde am Erhalt des Mooshofes sowie der angestrebten Nutzung ist nachvollziehbar und begründet. Geprüfte Standortalternativen wurden im Rahmen eines Screeningtermins vorgestellt. Im Endergebnis wurde das Gut „Mooshof“ als einzig möglicher Standort als geeignet befunden.

Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan „Mooshof“ hat ergeben, dass (mit Ausnahme des Konfliktes mit dem regionalen Grünzug) keine schwerwiegenden Aspekte gegen die vorgesehene Planung vorliegen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass ausgehend von den vorhandenen baulichen Anlagen und der geplanten Nutzung, die Grundzüge der Planung in Bezug auf den regionalen Grünzug (Plansatz 3.1.1 des Regionalplan 2000) nicht berührt. Die Abweichung ist somit unter regionalplanerischen Gesichtspunkten vertretbar.