

## Begründung

### zur Ergänzungssatzung „Brühl“

#### Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Geisingen, Landkreis Reutlingen

#### 1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Pfronstetten gehört zum Landkreis Reutlingen. Die Gesamtgemeinde hat 1.513 Einwohner (Statistisches Landesamt, Stand 2. Quartal/ 2018).

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich auf der Gemarkung Geisingen.

#### 2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Pfronstetten stellt die Ergänzungssatzung „Brühl“ im Bereich des Gewanns Brühl an der „Kettenacker Straße“ in Geisingen auf. Das Plangebiet ist über die „Kettenacker Straße“, den angrenzenden Weg 20/1 und die bestehende Hofstelle Nr. 46 erschlossen.

Teilflächen der Flst. 33 und 34 sollen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, da sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist.

Die Fläche steht im räumlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Innenbereichsflächen. Direkt angrenzend nördlich und westlich befinden sich die Wirtschaftsgebäude der „Kettenacker Straße“, womit dem geforderten Zusammenhang Rechnung getragen wird. Dieser Bereich bietet sich für eine maßvolle Arrondierung an.

Durch die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 werden im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Bauvorhaben geschaffen.

Der nördliche Bereich des Flurstückes 33 soll als Ergänzung des Ortsbereiches einer geordneten Bebauung zugeführt werden. Darauf ist ein überdachter Reitplatz und Koppelflächen geplant.

Im Plangebiet sind ein überdachter Reitplatz mit einer Größe von 40m x 20m und ein eingezäunter Reitplatz mit einer Größe von 20m x 20m geplant.

Die Nutzung wird an die bestehende Nutzung der Hofstelle angegliedert. Die bestehende Mistplatte für Pferde wird weiter genutzt. Zum Schutz der angrenzenden Bebauung vor Geruchsemissionen wird das Mistlager nach Auflagen des Landwirtschaftsamtes eingehaust und eine neue Liegehalle entsprechend nach Süden abgerückt.

Die verbleibenden Außenflächen werden als Koppel genutzt und eingezäunt.

#### Planung des überdachten Reitplatzes



Planauszug Baugesuch, Ansichten, Oktober 2018



Lageplan Baugesuch, Oktober 2018

### 3. Verfahren

Die Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Aufgrund der geringen Größe des Gebiets und der geplanten Überbauung mit einer offenen Reithalle und der Nutzung als Offenstall mit sickerfähigem Boden ist im Vergleich zu der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung des Plangebiets von einem geringen Eingriff auszugehen. Daher kann von einer Umweltprüfung gemäß § 13 BauGB abgesehen werden.

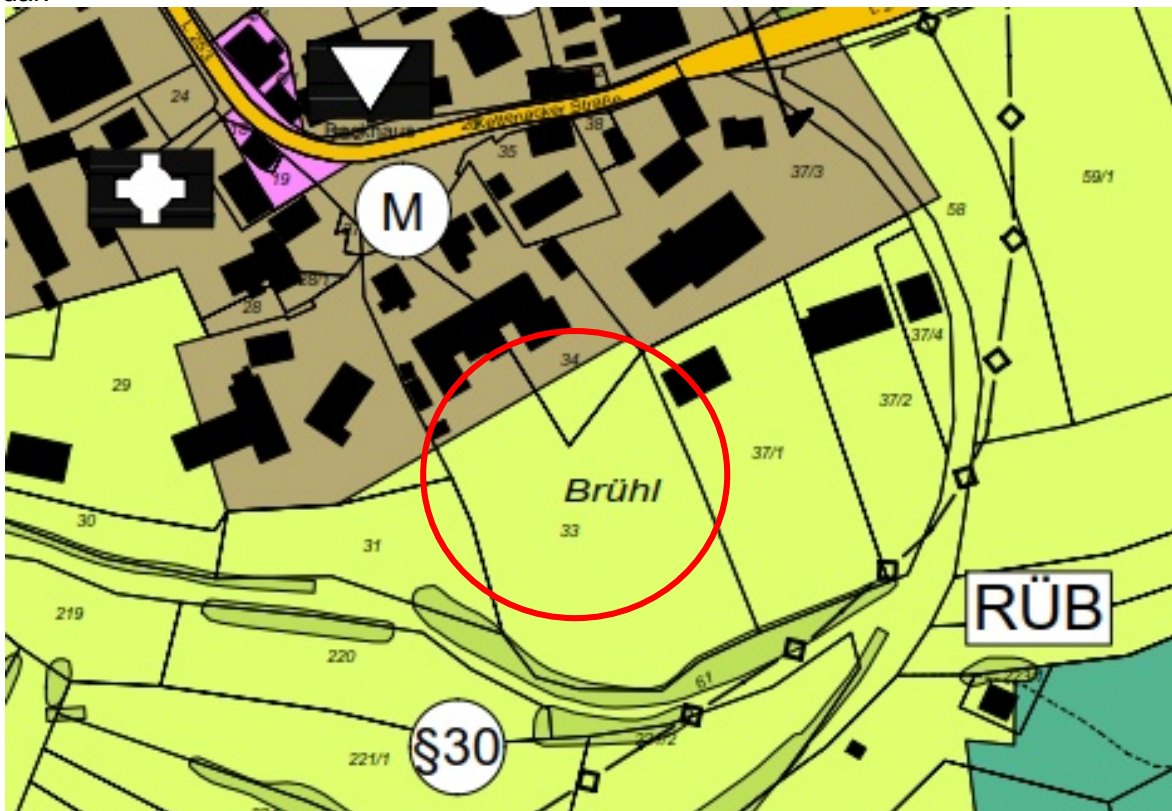
### 4. Regionalplan

In den Plänen des Regionalplans Neckar Alb (verbindlich seit 2013) ist die überwiegende Planfläche als Siedlungsbereich dargestellt. Das Plangebiet grenzt im Außenbereich an die Signatur des regionalen Grünzuges (VRG) an. Nach Abstimmung mit dem Regionalverband Neckar Alb liegt keine Betroffenheit des regionalen Grünzuges vor.

### 5. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gelten die Darstellungen des Flächennutzungsplans des GVV Zwielfalten-Hayingen, vom 17.03.2012. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird in Mischbauflächen geändert. Bei Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist als Anwendungsvoraussetzung keine Darstellung der Flächen als Baufläche im Flächennutzungsplan erforderlich. Ferner besteht kein „Entwicklungsgebot“ i. S. v. § 8 Abs. 2 BauGB.

Der zurzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet folgende Planinhalte dar:



Genehmigter Flächennutzungsplan Stand 17.03.2012

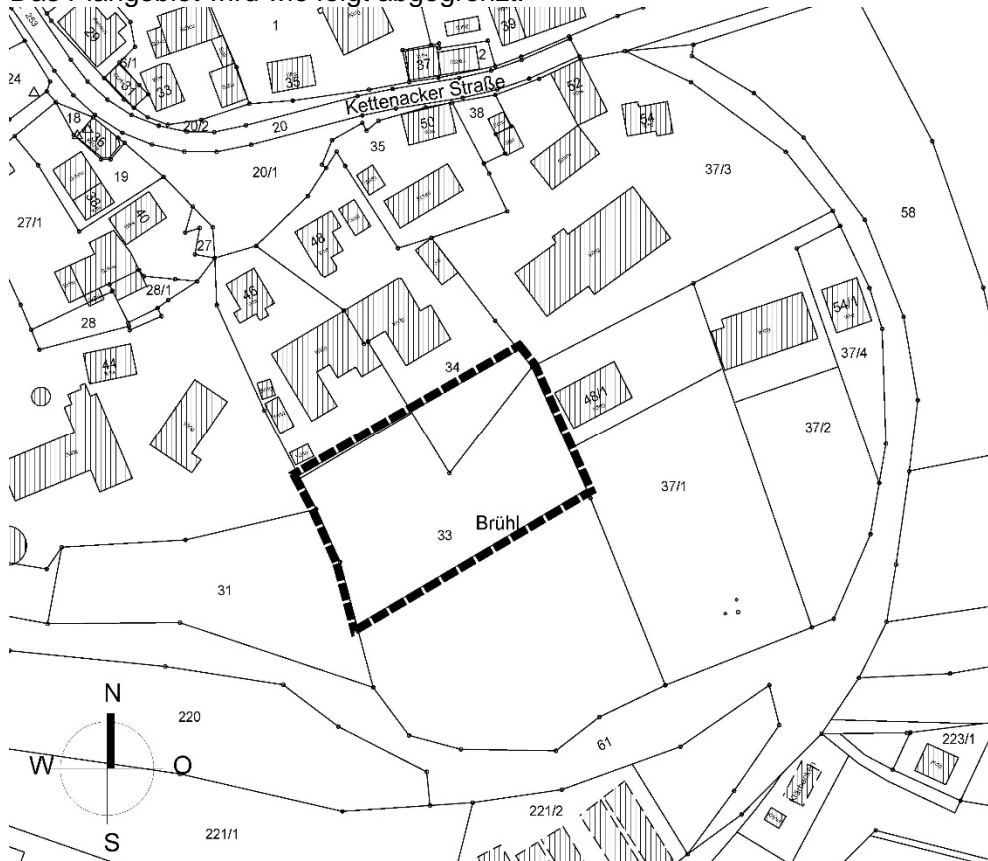
Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

## 6. Angaben zum Plangebiet

### 6.1 Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Geisingen und umfasst den nördlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 33 und dem südlichen Teilbereich des Flst. 34. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,36 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:



### 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist frei von baulichen Anlagen. Das Grundstück wird als intensiv bewirtschaftete Wiesenfläche genutzt. Das Gelände fällt leicht nach Süden ab. Nördlich und westlich des Plangebiets, befinden sich Wirtschaftsgebäude.

## 7. Umweltverträglichkeit

Die Ergänzungssatzung dient der Nutzbarmachung von Außenbereichsflächen die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind.

Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 3.600 m<sup>2</sup> um eine kleine, am Ortsrand gelegene Fläche.

Im Übrigen handelt es sich um eine intensiv genutzte Wiese ohne Baumbewuchs.

Zur Ergänzungssatzung wurde eine Umweltinformation mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Es werden entsprechende Maßnahmen in der Satzung festgelegt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden teilweise intern über Maßnahmen und Pflanzgebote und extern über die Entwicklung von artenreichem Grünland auf der direkt südlich angrenzenden Wiese kompensiert.

Das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 12 856 Ökopunkten wird über eine externe Ausgleichsmaßnahme der Flächenagentur Baden-Württemberg erbracht. Die Maßnahme befindet sich im Naturraum „Schwäbische Alb“.

Durch die festgesetzten Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt und verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen in vollem Umfang kompensiert. Das Vorhaben ist daher im naturschutzrechtlichen Sinn als ausgeglichen zu betrachten.

**8. Erschließung/ Entwässerung**

Das Plangebiet ist durch die bestehende Hofanlage ausreichend erschlossen.

Die Erschließung mit Wasser- und Abwasser wird soweit notwendig ergänzt.

Die Einleitung von Schmutzwasser in den bestehenden Kanal ist möglich. Im Bereich der Kettenacker Straße 46 ist eine Schmutzwasserleitung DN 300 mit einem Gefälle von 1,6 % verlegt. An diese öffentliche Kanalisation wird das Plangebiet angeschlossen.

Laut der aktuellen DIN 1986-100 beträgt das Abflussvermögen für eine DN 300 Leitung mit 1,6 % Gefälle und einem Füllungsgrad von 0,7 ungefähr 97,0 l/s.

Der Kanal ist für weitere Bebauungen im Plangebiet ausreichend dimensioniert

**9. Festsetzungen der Ergänzungssatzung****9.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach §34 BauGB.

**9.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze**

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Die vorgesehene offene Reithalle soll in ihrer Kubatur sowie der Gebäudehöhe nach § 34 BauGB der Umgebungsbebauung entsprechen.

Der überdachte Reitplatz passt sich von seiner Kubatur und der Nutzung in die vorhandene Struktur aus landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden ein.

**10. Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften schaffen eine städtebauliche Ordnung.

Durch die Festsetzung von geneigten Dächern ohne Festlegung der Dachneigung fügen sich künftige Gebäude in die vorhandene Struktur ein und ermöglichen gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum für den Bauherrn.

Reutlingen, den

Pfronstetten, den 30.01.2019

Clemens Künstler  
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Reinhold Teufel  
Bürgermeister