

## **Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes GVV Zwiefalten-Hayingen Gemeinbedarfsfläche „DGH Aichelau“ Zweckbestimmung Feuerwehrgebäude und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Aichelau**

### **1. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes:**

Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes „DGH Aichelau“ ist der Wunsch der Gemeinde Pfronstetten, auf dem Flurstück 118/1 und Teilen des Flst. Nr. 118 in Aichelau ein Dorfgemeinschaftshaus zu errichten. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist derzeit unbebaut.

Das Flurstück 118/1 und 118 ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Parallel zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Gemeinde Pfronstetten den Bebauungsplan „DGH Aichelau“ auf. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2017 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 11.08.2017 – 11.09.2017 statt. Am 26.09.2018 wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Gemeinde Pfronstetten möchte seit längerer Zeit ein neues Dorfgemeinschaftshaus für den Ortsteil Aichelau erstellen. Das ehemalige Schul- und Rathaus übernahm zuletzt die Funktion des Dorfgemeinschaftshauses. Jedoch waren die Räumlichkeiten und die Gebäudestruktur nicht zeitgemäß und zu klein. In den letzten 5 Jahren wurde eine Wirtschaftlichkeits- und Funktionsprüfung zu einer Modernisierung des Gebäudes durchgeführt.

Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen gestaltete sich ein Umbau in Bezug auf die notwendigen Flächen des Raumprogrammes als schwierig und die Kosten für einen Neubau sind im Verhältnis zu einem Umbau nicht wirtschaftlich und der denkmalgeschützten Gebäudestruktur nicht zuträglich. Somit entschied sich die Gemeinde das ehemalige Schul- und Rathaus zu verkaufen und einer denkmalgerechten Nutzung zuzuführen. Dies ist erfolgt.

Die Prüfung von Alternativstandorten für die Errichtung des neuen Dorfgemeinschaftshauses (Zielabweichungsverfahren Erläuterungsbericht - Alternativenprüfung vom 01.03.2018), insbesondere in innerörtlichen Baulücken, führt zu dem Ergebnis, die im Ortsentwicklungskonzept vom Oktober 2011 vorgesehene Arrondierung des Ortskerns im Bereich Wadenwiesengässle zu ergänzen und das Vorhaben dort anzusiedeln.

Aufgrund der untersuchten Ausschluss- und Abwägungskriterien in der Alternativenprüfung ist die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses auf keinem weiteren Standort außer dem Standort des Plangebiets realisierbar.

Entsprechende Vorbereitungen zum weiteren Grunderwerb sind getroffen. Das Grundstück ist über ein innerörtliches Wegenetz mit dem Ortskern direkt verbunden.

Das Plangebiet liegt nur ca. 100 m östlich des ehemaligen Schul- und Rathauses und liegt in räumlicher Nähe zum Ortskern.

Mit den angrenzenden Grünflächen bietet das DGH zukünftig genügend Platz für die Feste der örtlichen Vereine und stärkt somit die Dorfkultur.

Für die Weiterentwicklung der Ortsmitte ist dies eine Schlüsselprojekt, das geeignet ist, der Ortsentwicklung weitere wichtige Impulse zu geben.

Das Vereinsleben sowie die kirchliche Arbeit funktioniert in Pfronstetten und Aichelau vorbildlich, bezogen auf die geringe Einwohnerzahl. Die öffentlichen Bauten sind dagegen in zu kleiner Anzahl und Größe vertreten. Da in Aichelau als zweitgrößtem Ortsteil, bezogen auf die Einwohnerzahl, mit den meisten Vereinen nach Pfronstetten, derzeit weder ein informeller Treffpunkt wie ein Gasthaus, noch ein öffentlicher Raum zur Verfügung steht, ist die Erstellung des neuen Dorfgemeinschaftshauses als Kommunikations- und Integrationstreffpunkt dringend notwendig.

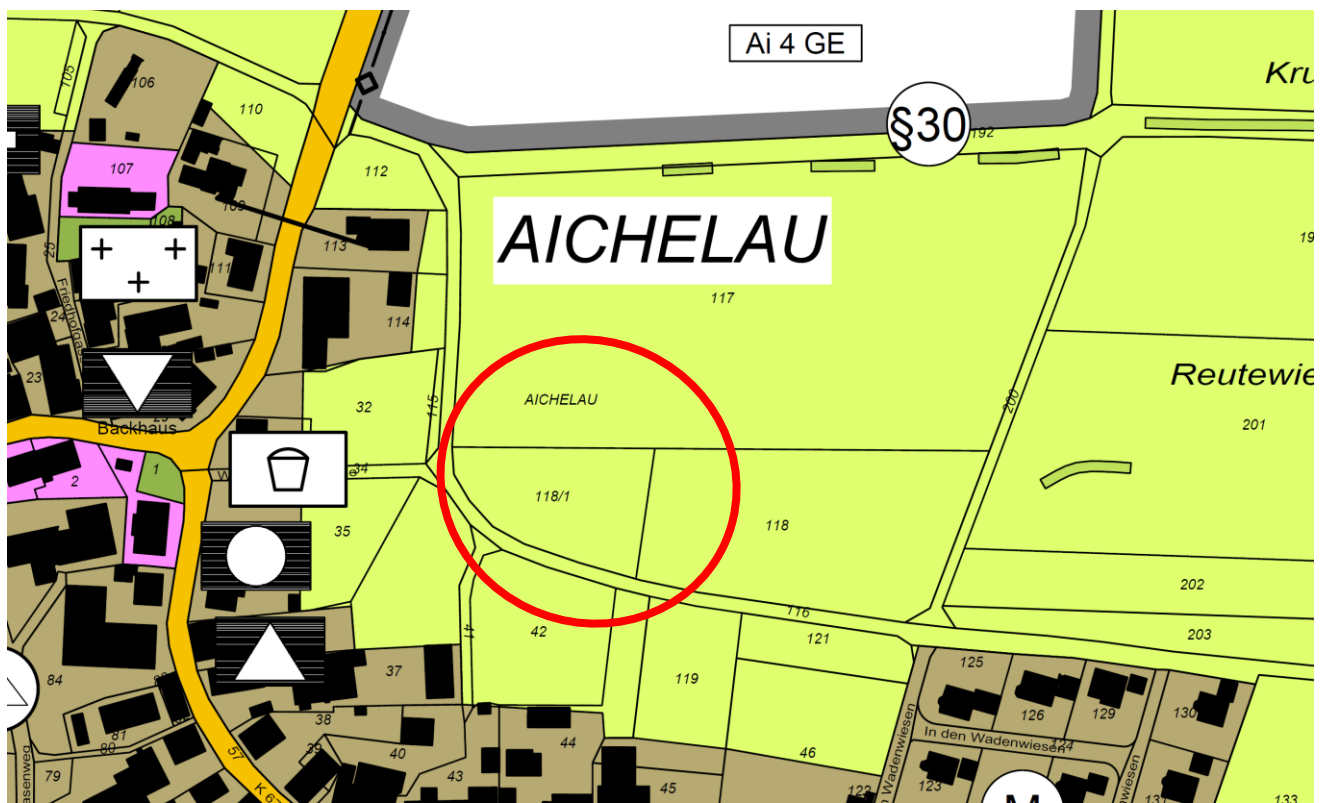
All diese Punkte sind Grund dafür ein neues Dorfgemeinschaftshaus zu errichten, um das dörfliche Leben zu stärken und der jungen wie auch älteren Generation eine Entwicklungsperspektive im sozialen Miteinander in Vereinen und im täglichen Leben zu geben.

Das neue Dorfgemeinschaftshaus wird in 2 Gebäudeteile gegliedert. Zum einen entsteht ein Saal mit Küche und Nebenräumen, sowie ein Raum der als Backhaus dient.

Zum anderen ist ein Gebäudeteil für die Feuerwehr geplant. Hier sind eine Feuerwehrraumhalle und ein Vereinsraum mit Nebenräumen vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Dorfgemeinschaftshauses geschaffen werden.

Somit wird das Plangebiet nachhaltig entwickelt und die Bebauung entspricht den Bedürfnissen der Gemeinde.



Auszug rechtskräftiger FNP GVV Z-H

## 2. Überörtliche Planungen / Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan 2002 von Baden-Württemberg (LEP 2002) wird folgendes Ziel definiert: 3.1.9 Z

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.

Durch die Ausweisung von Erweiterungsflächen am vorgeschlagenen Standort könnte dieses Ziel tangieren.

Das Ziel des Landesentwicklungsplans ist durch die Festlegungen des Regionalplans der Region Neckar/Alb konkretisiert. Eine separate Zielabweichung hiervon erscheint daher nicht erforderlich.

Die Gemeinde Pfronstetten liegt nach der Strukturkarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013 im Regionalverband Neckar-Alb direkt auf der Landesentwicklungsachse, Reutlingen/Tübingen, Eningen unter Achalm, Pfullingen- Lichtenstein- Engstingen- Hohenstein- Pfronstetten- Hayingen - Zwiefalten, (- Riedlingen). Der Ortsteil Aichelau liegt östlich dieser Achse. Das nächste Unterzentrum ist das nördlich gelegene Engstingen. Südlich liegt Zwiefalten, das als Kleinzentrum ausgewiesen ist. Im Regionalplan ist das Plangebiet am nördlichen Ortsrand von Aichelau mit der Signatur „regionaler Grünzug“ (VRG- Vorranggebiet) als Ziel und „Gebiet für Bodenerhaltung“ (VBG) als Grundsatz überlagert.

Das Plangebiet grenzt im Außenbereich an den östlichen Siedlungsrand an.

### Regionale Grünzüge

(2) Große zusammenhängende Freiräume in der Region sind gemeindeübergreifend langfristig zu erhalten. Sie sind als regionale Grünzüge (Vorranggebiet) festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

(3) Regionale Grünzüge, die als Vorranggebiet festgelegt sind, sollen von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden.

Als Begründung wird zu PS 3.1.1 ausgeführt: (von der Verbindlichkeit ausgenommen)

zu Ziel (3)

Die als Vorranggebiet festgelegten regionalen Grünzüge sind von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Dazu zählen Vorhaben, die bauliche Anlagen und Flächenversiegelung nach sich ziehen. Bezüglich kleinflächiger Erweiterungen im Siedlungsrandbereich ist in Anbetracht der Maßstäblichkeit der Raumnutzungskarte Folgendes relevant. Die Festlegungen in der Raumnutzungskarte sind gebietsscharf. Bei Planungen bzw. Vorhaben im Randbereich der Festlegungen erfolgt die parzellenscharfe Ausformung auf den der Regionalplanung nachgeordneten Ebenen (z.B. Bauleitplanung). Vor diesem Hintergrund können nach Einzelfallprüfung bei geschlossenen Siedlungen Arrondierungen bis zu 1 ha, bei Splittersiedlungen bis zu 0,5 ha zulässig sein. Bei bestehenden Einzelgebäuden und Anlagen im Außenbereich (z.B. Erholungseinrichtungen, Freizeitanlagen) sind, sofern sie nicht widerrechtlich errichtet wurden, Erweiterungen beziehungsweise Ausbauten im Rahmen der Bestandserhaltung und Modernisierung zulässig.

### Gebiete für Bodenerhaltung

Im Regionalplan sind Grundsätze zur Bodenerhaltung festgelegt, die in Bezug auf das Plangebiet und das geplante Bauvorhaben zu beachten sind.

Laut Regionalplan sind in diesen Gebieten großflächige Abtragungen und Versiegelungen zu vermeiden und „bauliche Maßnahmen (sind) soweit wie möglich auf solche Gebiete zu konzentrieren, die für bestimmte bodenabhängige Nutzungen und Funktionen eine geringere Bedeutung haben“. (Grundsatz (4))

Da nach der Alternativenprüfung im Zielabweichungsverfahren zum Regionalen Grünzug kein weiterer Standort möglich ist, wird die Fläche im Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) von der Gemeinde in Anspruch genommen.

Das Ausmaß der Versiegelung ist nicht raumbedeutsam, da es sich nur um ein einzelnes Gebäude handelt. Bei den betroffenen Böden handelt es sich um flachgründige, nicht ackerbaulich nutzbare Rendzinen, die für eine bodenabhängige Nutzung von geringerer Bedeutung sind. Die Gemeinde sieht daher ein Überwiegen des Interesses an einem Dorfgemeinschaftshaus an dem gewählten Standort.

Die Flächeninanspruchnahme führt zum Verlust von Bodenfunktionen mit mittlerer Bedeutung. Die erheblichen Umweltauswirkungen können durch die teilweise Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen gemindert werden. Eine teilweise Kompensation wird mittels Oberbodenauftrag innerhalb des Geltungsbereiches erzielt. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird durch das Ökokonto der Gemeinde Pfronstetten erbracht! Dabei werden produktionsintegrierte Maßnahmen verfolgt.

Da die Fläche am Rand des Siedlungsgebiets liegt, wird keine größere zusammenhängende Fläche zerschnitten.

Somit werden der Eingriff und die Flächeninanspruchnahme und damit die Zerstörung und Versiegelung des Bodens auf ein Minimum beschränkt und rechtfertigt für die Gemeinde die Inanspruchnahme der Fläche.

#### Zielabweichungsverfahren

Da die Begründung zum Regionalplan von der Verbindlichkeit ausgenommen ist, kann die geringfügige Erweiterung des Siedlungsbereiches in den Außenbereich und damit in den regionalen Grünzug nicht begründet werden. Die Fläche mit ca. 0,4 ha, die der Arrondierung des Siedlungsbereiches dient, ist nur nach Einzelfallprüfung zulässig.

Diese Prüfung wurde in einem Zielabweichungsverfahren durchgeführt.

Da die Umsetzung des Vorhabens in diesem Bereich dem Ziel der Raumordnung entgegensteht, wurde ein Antrag auf Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) 2008 gestellt.

Im Zielabweichungsverfahren (Erläuterungsbericht - Alternativenprüfung vom 01.03.2018) wurde eine Prüfung der Alternativstandorte durchgeführt.

Die Prüfung von Alternativstandorten für die Errichtung des neuen Dorfgemeinschaftshauses, insbesondere im innerörtlichen Baulücken, führt zu dem Ergebnis, die im Ortsentwicklungskonzept vom Oktober 2011 vorgesehene Arrondierung des Ortskerns im Bereich Wadenwiesengässle zu ergänzen und das Vorhaben dort anzusiedeln.

Aufgrund der untersuchten Ausschluss- und Abwägungskriterien in der Alternativenprüfung ist die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses auf keinem weiteren Standort außer dem Standort des Plangebiets realisierbar.

Das Zielabweichungsverfahren konnte mit Entscheidung vom 26.06.2018 zugelassen werden.

### **3. Umweltverträglichkeit**

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wird eine umfassende Umweltprüfung erstellt. Aufgrund des engen sachlichen Zusammenhanges wird vollinhaltlich auf diese Prüfung verwiesen.

#### Umweltprüfung / Artenschutz

Es wurde eine Habitatpotenzialanalyse zum Plangebiet erstellt.

Folgende Festsetzungen werden empfohlen:

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu treffen die sicherstellen, dass notwendige Gehölzfällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden.

Weitergehende Untersuchungen zur Flora und Fauna des Gebiets sind nicht erforderlich, die Habitatpotenzialanalyse liefert hinreichend genaue Informationen zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Konfliktslage.

Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Umweltbericht

Ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde erstellt und als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

Es werden entsprechende Maßnahmen und Pflanzgebote festgelegt.

Die standortgerechte Artenauswahl berücksichtigt die im Zuge des Klimawandels notwendige Hitzetoleranz.

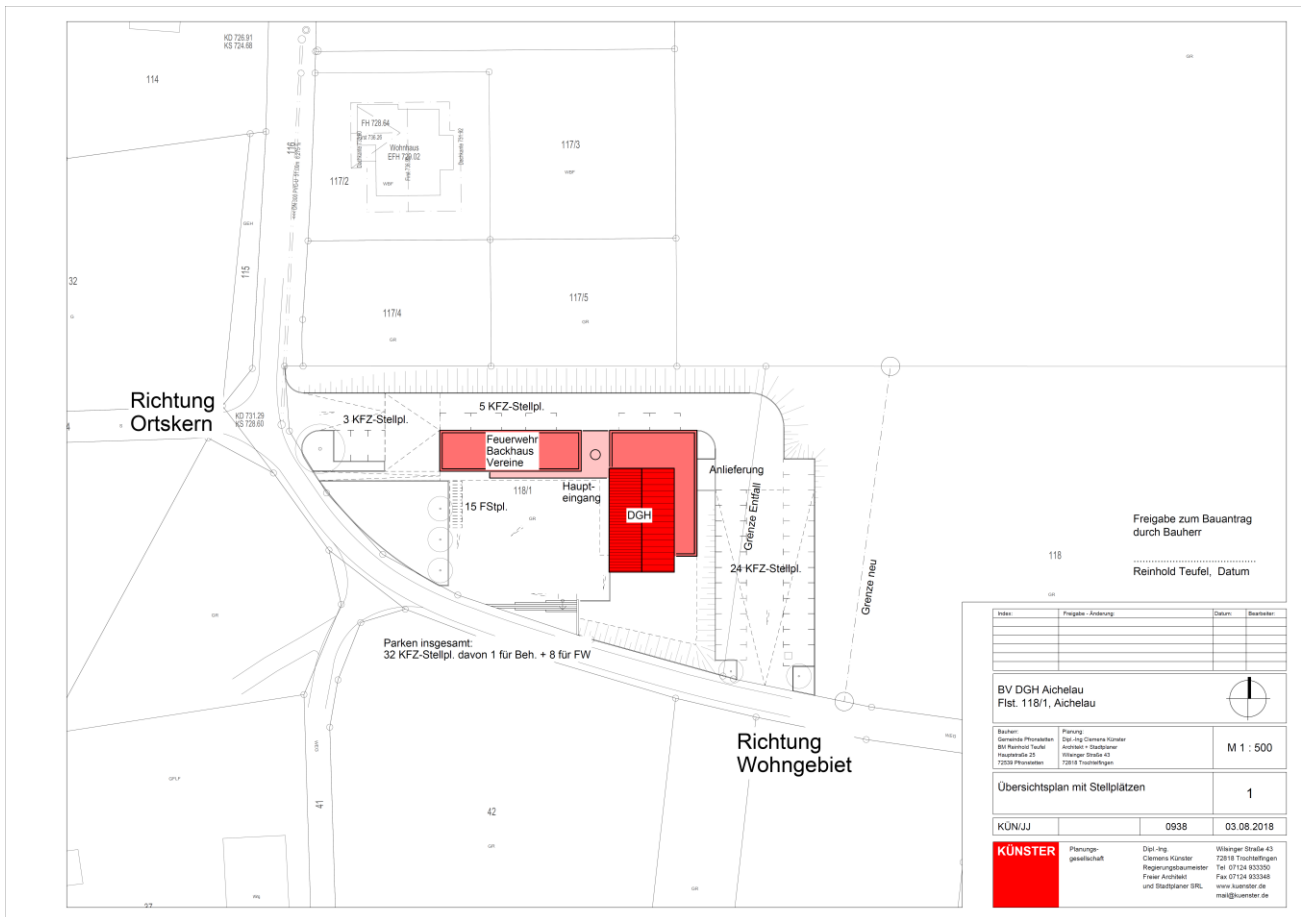
### Lärmschutz

Es wurde ein Lärmgutachten (rw Bauphysik, 06.09.2017) zur Erstellung des Dorfgemeinschaftshauses erstellt.

Es werden entsprechende bauliche und organisatorische Lärmschutzmaßnahmen getroffen um die umgebenden Bebauung nicht zu stören.



Luftbild Quelle Google earth



Lageplan „DGH Aichelau“, 03.08.2018

Die im Rahmen dieser 11. FNP-Änderung auszuweisende Gemeinbedarfsfläche in der Gemeinde Pfronstetten auf Gemarkung Aichelau, ist im beigefügten Lageplan Nr. 11 entsprechend gekennzeichnet (rosa umrandet). Die Fläche konnte von der Gemeinde erworben werden.

Der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „DGH Aichelau“ in Pfronstetten, Gemarkung Aichelau kann gegenwärtig noch nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden, da auf der Fläche im Flächennutzungsplan noch keine entsprechende Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan wird deshalb parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Am 26.09.2018 wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

#### 4. Hinweise

Hingewiesen wird auf die Regelungen des §20 DSchG B.-W.:

*„Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“*

Wasserschutzgebiet "Glastal" (Weitere Schutzzone, Zone III)

*Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebietes "Glastal" für die Grundwasserfassung von Hayingen. Die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Reutlingen vom 22.06.1994, veröffentlicht am 01.07.1994 im Reutlinger Amtsblatt, sind zu beachten.*

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Auslegungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes vom 15.10.2018 zugrunde.

Pfronstetten, den

Teufel  
Verbandsvorsitzender