Begründung **Entwurf**

zur Ergänzungssatzung „Hayinger Straße Ost“

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Aichelau, Landkreis Reutlingen

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Pfronstetten gehört zum Landkreis Reutlingen. Die Gesamtgemeinde hat 1.423 Einwohner (Statistisches Landesamt, Stand 3. Quartal/ 2018).
Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich auf der Gemarkung Aichelau.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Pfronstetten stellt die Ergänzungssatzung „Hayinger Straße Ost“ im südöstlichen Siedlungsbereich an der Hayinger Straße in Aichelau auf.
Hiermit wird das bislang bebaute und im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende Grundstück Hayinger Straße 35 / Flst. Nr. 134 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Aichelau (Innenbereich gemäß § 34 BauGB) einbezogen und die bisherige Grenze zwischen dem planungsrechtlichen „Innenbereich“ und „Außenbereich“ geringfügig verschoben.

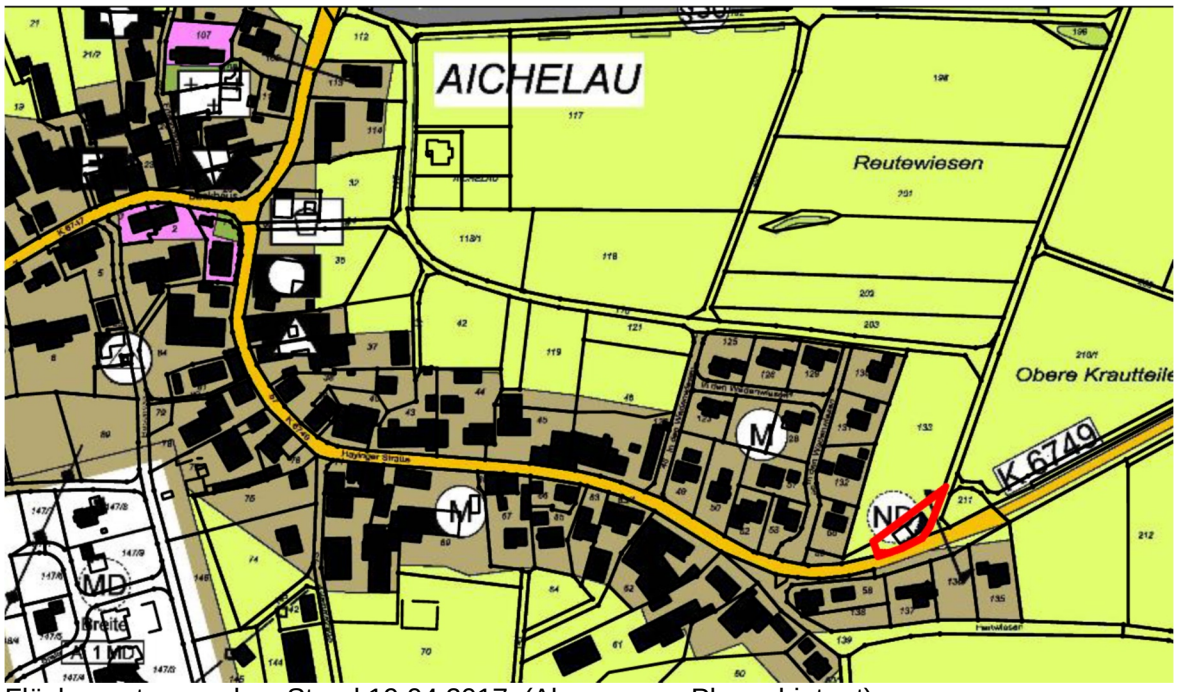
Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist der Wunsch des Grundstückseigentümers, das bestehende Wohnhaus mit Scheune auf dem Grundstück abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen.
In Abstimmung der Gemeinde mit der unteren Baurechtsbehörde, des Landratsamtes Reutlingen wird mit dieser Ergänzungssatzung der bisherige Außenbereich zum Innenbereich erklärt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung eines neuen Wohnhauses zu schaffen.

3. Regionalplan

Im Regionalplan Neckar-Alb (verbindlich seit 2013) ist die Planfläche als Siedlungsbereich Mischbaufläche dargestellt. Da sie sich im bisherigen Außenbereich befindet, aber bereits bebaut ist, ist die Fläche wie die angrenzenden Wiesenfläche mit der Signatur des Regionalen Grünzuges (VRG) überlagert. In Abstimmung mit dem Regionalverband Neckar-Alb handelt es sich bei der Überlagerung der Planfläche mit dem regionalen Grünzung um eine planerische Unschärfe. Da das Plangebiet durch die bisherige Hofstelle nahezu vollständig bebaut und durch den Abbruch und Neubau keine größere bauliche Anlage als der derzeitige Bestand entsteht, werden keine weiteren Flächen im Außenbereich für bauliche Anlagen herangezogen. Das Ziel des regionalen Grünzuges (VRG) wird nicht tangiert.

4. Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gelten die Darstellungen des Flächennutzungsplans GVV Zwiefalten- Hayingen, Stand 19.04.2017. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Darstellung wird bei der nächsten Fortschreibung berichtigt.
Der zurzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet folgende Planinhalte dar:

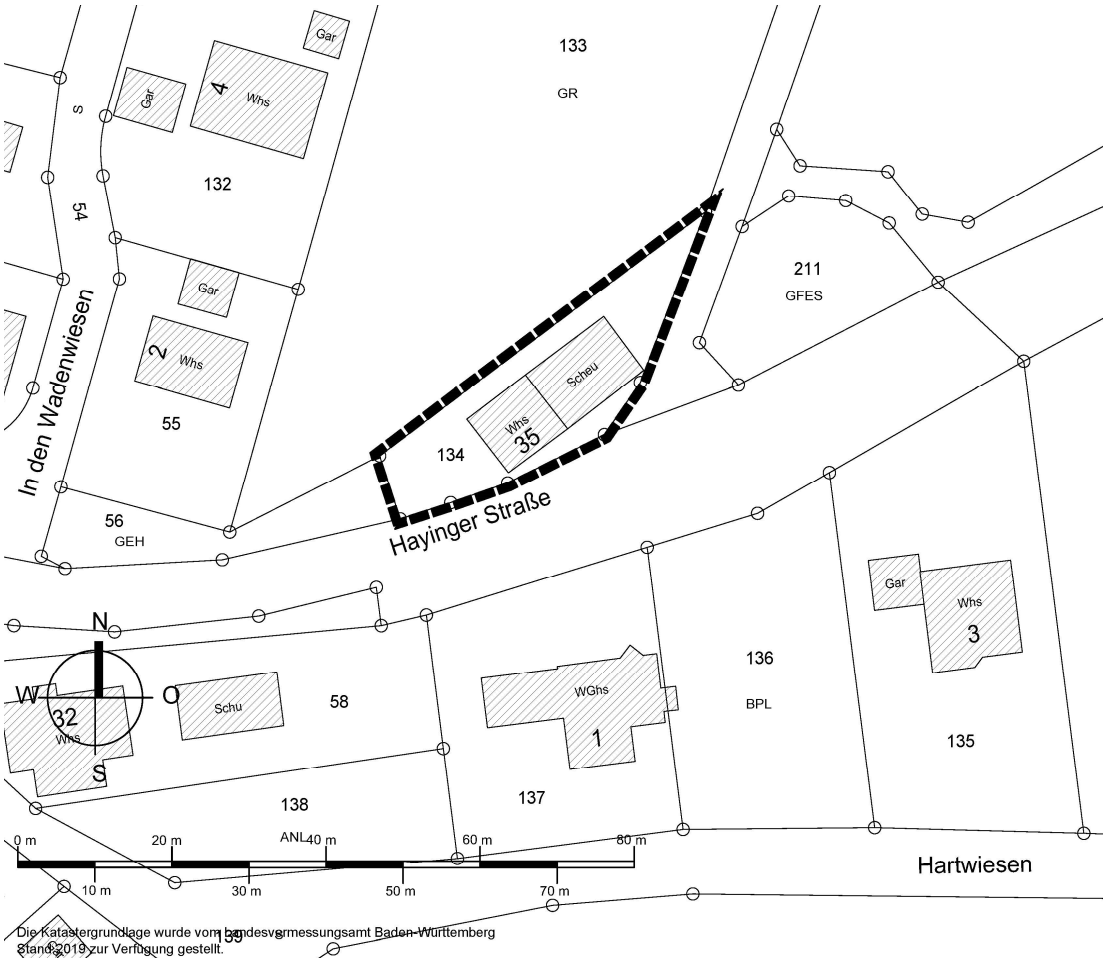


Flächennutzungsplan, Stand 19.04.2017. (Abgrenzung Plangebiet rot)

5. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Siedlungsbereich von Aichelau und umfasst das Flurstücks Nr. 134.
Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,05 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:



Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an eine Wiesenfläche an. Im Süden liegt die Hayinger Straße und im Osten ein landwirtschaftlicher Weg. Der Abstand zum nächsten bebauten Grundstück beträgt ca. 20 m. Der Bereich der Ergänzungssatzung ist bereits bebaut. Da die Hofstelle nicht mehr genutzt wird, kann der Leerstand am Ortseingang von Aichelau beseitigt und die Fläche durch ein neues Wohnhaus wiederbelebt werden.

Westlich des Plangebiets liegt der Bebauungsplan „Hayinger Straße“, rechtkräftig seit 21.07.1982 und dessen Erweiterung Bebauungsplan "Hayinger Straße II", rechtkräftig seit 07.04.1988.
Südlich des Plangebiets liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Hayinger Straße der Bebauungsplan „Hartwiesen“, rechtkräftig seit 29.11.1995.

6. Umweltverträglichkeit

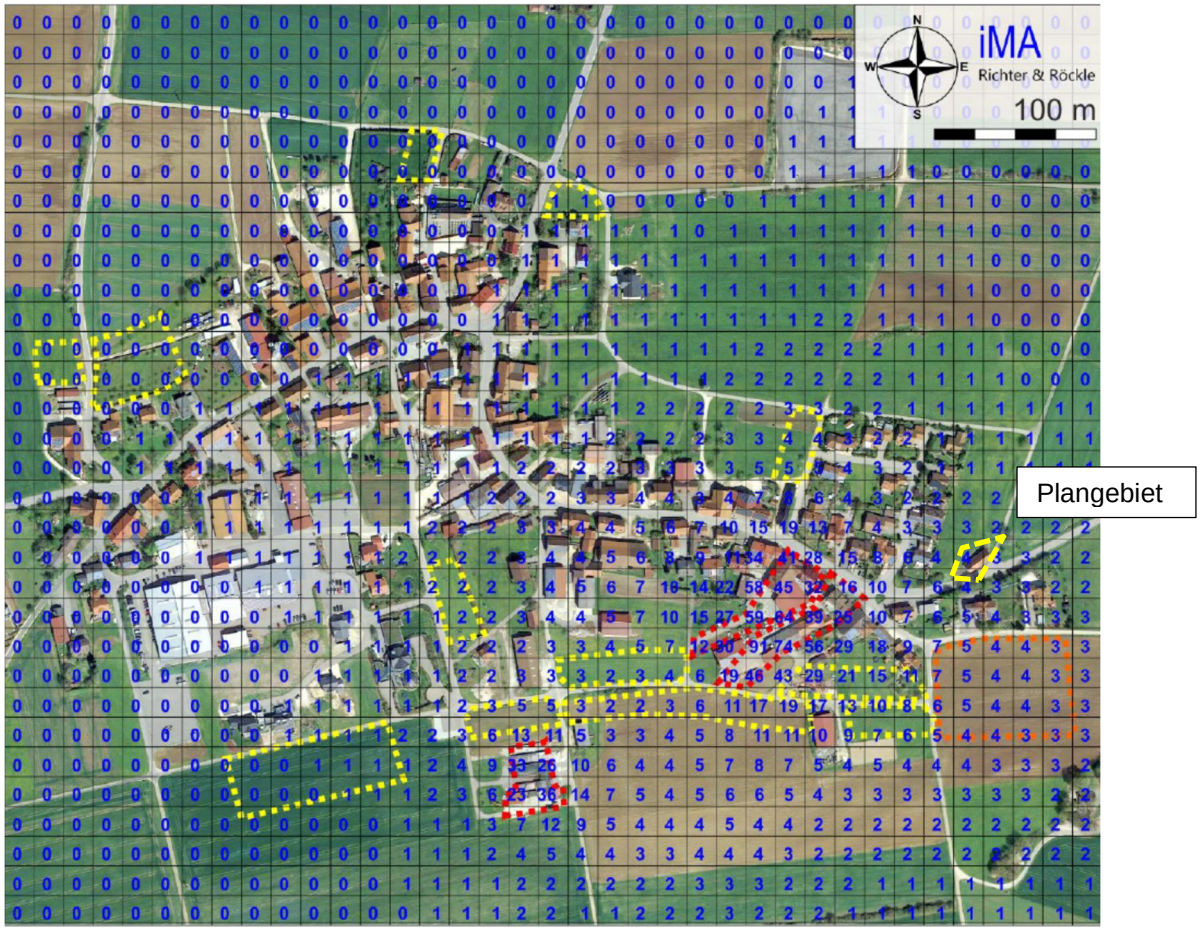
Die Ergänzungssatzung dient der Nutzbarmachung einer Außenbereichsfläche die bereits bebaut ist.
Aufgrund der flächenmäßig geringfügigen Einbeziehung des Flurstückes 134 (ca. 560 m²) in den Innenbereich sind keine nachteiligen städtebaulichen, siedlungsstrukturellen oder umweltrelevanten Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Außerdem wird flächenmäßig kein größerer Eingriff durch die Neubebauung als die Grundfläche der Bestandsbebauung entstehen.
Daraus ergibt sich insgesamt, dass das mit dieser Ergänzungssatzung verbundene Eingriffspotential gering ist.
Diese Fläche befindet sich auf einem Flurstück, das in Teilen bereits mit einem Wohngebäude bebaut ist und ansonsten als Garten/- Wiesenfläche genutzt wird.
Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die nach § 2 Abs. 4 Nr. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Die Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.
Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.
Es liegen keine begründeten Verdachtsmomente vor, dass durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sind. Unabhängig davon sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG jederzeit einzuhalten. Bei Bedarf sind vom Eigentümer rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Reutlingen abzustimmen.

7. Landwirtschaft

Im innerörtlichen Bereich von Aichelau gibt es einige Althofstellen, bei denen die Viehaltung bereits aufgegeben wurde. Im Zuge der Untersuchung zur innörtlichen Nachverdichtung im Bereich des Hasenweges hat die Gemeinde alle aktiven und aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung in Aichelau bereits erhoben. Bei den Althofstellen ist die prägende Nutztierhaltung nicht mehr gegeben. Im direkten Umfeld der ursprünglich genehmigten Tierhaltungen befinden sich mittlerweile Wohnnutzungen, die näher an den Betrieben gelegen sind, als das geplante Bauvorhaben.
Die Umgebungsbebauung hat sich zwischenzeitlich darauf eingestellt, dass in den Gebäuden keine prägende Nutztierhaltung mehr stattfinden wird.
Durch die bestehenden Wohnnutzungen sind die Grenzen für die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Tierhaltung bereits aufgezeigt.
Es gibt noch zwei aktive landwirtschaftliche Betriebe. Diese Betriebe (Hayinger Straße 26 und 28) befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes.
Die Geruchsemmissionen der aktiven Betriebe wurden in der „Ermittlung der Geruchsimmissionen im Rahmen der Ausweisung mehrerer innerörtlicher Plangebiete im Ortsteil Aichelau der Gemeinde Pfronstetten“ untersucht.

Im Plangebiet liegen die Geruchsimmissionen unterhalb des für Wohn- und Mischgebiete geltenden Immissionswerts von 10 %.



Auszug („Ermittlung der Geruchsimmissionen im Rahmen der Ausweisung mehrerer innerörtlicher Plangebiete im Ortsteil Aichelau der Gemeinde Pfronstetten“, IMA Richter & Röckle)

Es sind daher keine schädlichen Auswirkungen in Form von Geruchsimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten.

8. Erschließung/ Entwässerung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und ausreichend mit Wasser- und Abwasser erschlossen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über die Hayinger Straße.

9. Festsetzungen der Ergänzungssatzung

9.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und steht mit diesen im räumlichen Zusammenhang. Durch den Ersatz der bisherigen Hofstelle durch ein neues Wohngebäude ist die Voraussetzung zur Ergänzung des Siedlungsbereiches an der Hayinger Straße gegeben.
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.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt und richtet sich im Übrigen nach §34 BauGB.
Es wird eine maximal zweigeschossige Bauweise, ähnlich des derzeitigen Bestandsgebäudes und der Gebäude im Baugebiet „Hartwiesen“ auf der gegenüberliegenden Seite der Hayinger Straße ermöglicht.
Damit ist gewährleistet, dass sich das Gebäude in Form und Kubatur in die bestehende Umgebungsbebauung am östlichen Ortsrand einfügt.

10. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zur Dachform und einer Mindestdachneigung verhindern Störungen hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und ermöglichen gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum für den Bauherren.

Reutlingen, den 24.07.2019

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

Pfronstetten, den 24.07.2019

Reinhold Teufel
Bürgermeister