

## **Begründung**

### **Bebauungsplan**

#### **„Wimsener Straße III“, 2. Änderung**

### **Örtliche Bauvorschriften**

#### **„Wimsener Straße III“, 2. Änderung**

#### **Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Tigerfeld, Landkreis Reutlingen**

---

### **Inhaltsverzeichnis**

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Örtliche Planungen
  - 4.1 Flächennutzungsplan
5. Angaben zum Plangebiet
  - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Umweltverträglichkeit
7. Änderung des Bebauungsplans
8. Flächenbilanz

#### **Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zum Bebauungsplan**

### 1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Pfronstetten gehört zum Landkreis Reutlingen. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Pfronstetten beträgt derzeit ca. 1.528 Einwohner (Quelle: statistisches Landesamt Baden-Württemberg, zweites Quartal 2024).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Tigerfeld.

### 2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Wimsener Straße III“, 2. Änderung, Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Tigerfeld, wird die Planzeichnung an die tatsächlich ausgeführte Straßenplanung im nördlichen Bereich des Plangebiets angepasst.

Die Änderung beinhaltet die Festsetzung einer Straßenfläche anstelle einer im nördlichen Geltungsbereich gelegenen Grünfläche mit Pflanzgebot 3.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zur Klarstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geänderte Ausführung der Erschließungsflächen geschaffen werden.

Die Planzeichnung wird im entsprechenden Bereich geändert.

Da die bisher festgesetzte Verkehrsgrünfläche auch zu einem geringen Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wimsener Straße II Fassung 2018“ liegt, wird die Fläche dort in den Geltungsbereich einbezogen und ebenfalls in eine Verkehrsfläche geändert.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wird darüber hinaus nicht wesentlich geändert und die Grundzüge des Planungskonzepts der Gemeinde sind nicht berührt.

Die Änderung der öffentlichen Grünfläche in eine Verkehrsfläche erfordert die Überarbeitung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts zum ursprünglichen Bebauungsplan „Wimsener Straße III“ vom 22.07.2015.

Unabhängig von dieser Bebauungsplanänderung gab es für die Ausgleichsmaßnahme A 4 in der Vergangenheit eine Anpassung.

Hier waren Baumpflanzungen entlang der Wimsener Straße östlich des Geltungsbereichs vorgesehen. Nach Abstimmung der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde Reutlingen am 13.03.2017 wurde stattdessen ein Blühstreifen auf derselben Fläche festgelegt.

Da die 2017 festgelegte Maßnahme A4 „Anlage eines Blühstreifens entlang Wimsener Str.“ auf Privatgrundstücken lag und durch gegebene Eigentumsverhältnisse nicht umgesetzt werden konnte, wird die Maßnahme A4 „Extensivierung einer Wiese, Gewinn Gässleswiesen“ in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Flurbereinigungsbehörde auf der gemeindeeigenen Fläche Flst. Nr. 888 als Ersatz festgelegt.

Im Zuge dessen wird die Bilanzierung für den gesamten Geltungsbereich aktualisiert und nach Ökokontoverordnung vorgenommen.

Zum Ausgleich der Änderungen zum Bebauungsplan „Wimsener Straße III“, 2. Änderung wurde die aktuelle Maßnahme A4 „Extensivierung einer Wiese, Gewinn Gässleswiesen“ so gewählt, dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Im Ergebnis wird aus baurechtlicher und naturschutzrechtlicher Sicht für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere ein vollständiger Ausgleich erreicht.

### 3. Verfahren

Da die Grundzüge des Planungskonzepts der Gemeinde nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss wurde gleichzeitig gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.

Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. Aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung und der Anpassung der Maßnahme A 4 wurde gemäß § 1a Abs. 3 BauGB eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zur Bebauungsplanänderung erstellt. Diese ist als Anlage 1 beigefügt.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen der Begründungen der ursprünglichen Bebauungspläne „Wimsener Straße III“ und „Wimsener Straße III“, 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften hingewiesen.

Am 20.03.2024 hat der Gemeinderat den Entwurfsbeschluss gefasst. Im Zeitraum vom 08.04.2024 bis 08.05.2024 fanden die Veröffentlichung des Entwurfes nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB statt.

Aufgrund der Stellungnahmen wurde der Entwurf ergänzt und der erneute Auslegungsbeschluss am 18.12.2024 gefasst.

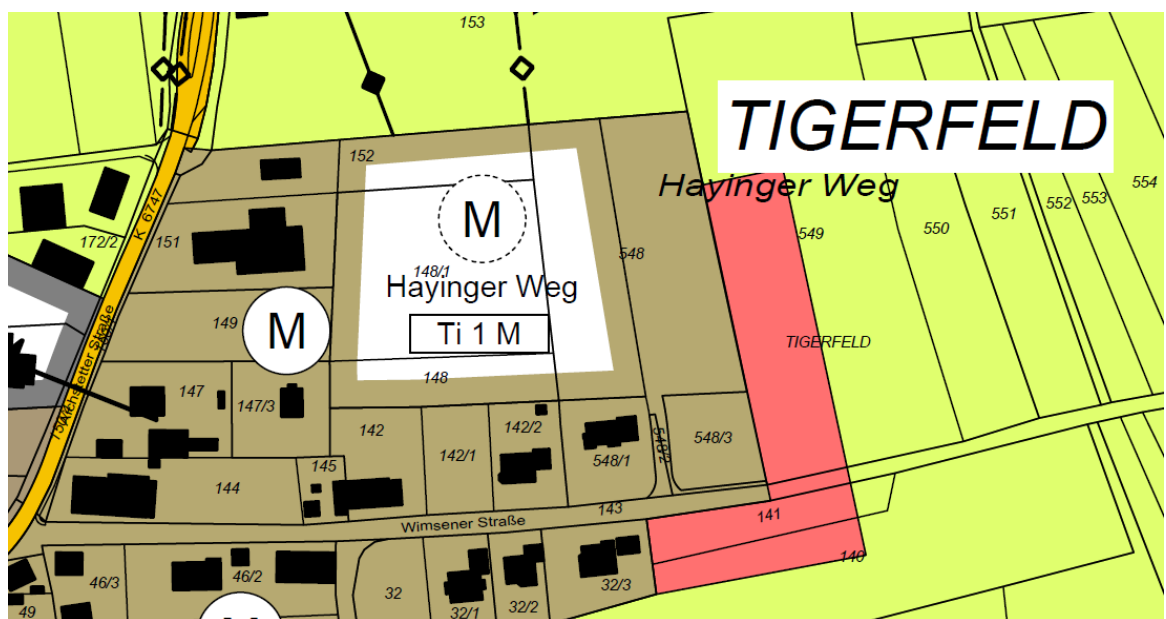
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 10.01.2025 bis 24.01.2025 bestand bei der Gemeinde Pfronstetten für jedermann die Gelegenheit, die Planungen mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu den Planungen zu äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls vom 10.01.2025 bis 24.01.2025 am Verfahren beteiligt.

In der Anlage sind die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung aufgeführt. Gegenüber dem Entwurf vom 18.12.2024 wurden keine Änderungen vorgenommen.

## 4. Örtliche Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Zwiefalten – Hayingen ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Zwiefalten - Hayingen (unmaßstäblich)

## 5. Angaben zum Plangebiet

### 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nordöstlich des Ortskerns von Tigerfeld. Er umfasst die Flst. Nr. 549/1, 549/2, 549/3, 549/4, 140/1, 140/2 und Teile der Flst. Nr. 549/5, 143, 143/3, 140 und 548/2. Er hat eine Größe von ca. 0,6 ha. Das Gebiet fällt von Norden (ca. 742,5 m ü.NN) nach Süden (ca. 740 m ü.NN.) ab. Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Wimsener Straße III“, 2. Änderung (unmaßstäblich)

### 5.2 Bestehende Bebauungspläne

Die aktuelle Änderung des Bebauungsplans „Wimsener Straße III“ umfasst die Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplanes am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, sowie die geringfügige Änderung der Textlichen Festsetzungen zu den

Ausgleichsmaßnahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Wimsener Straße III“ (rechtskräftig seit 10.11.2016).

Weiterhin wird der Geltungsbereich geringfügig (ca. 23m<sup>2</sup>) im Norden auf die Fläche des bisherigen Bebauungsplanes „Wimsener Straße II Fassung 2018“ rechtskräftig seit (07.02.2019) ausgedehnt um auch dort die bisherige Verkehrsgrünfläche nach aktuellem Ausbau der Straße zu einer Verkehrsfläche zu ändern.

Zur Klarstellung wird die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig seit 24.11.2016 in die aktuelle Planzeichnung übernommen, so dass mit der aktuellen 2. Änderung eine Planzeichnung und ein Textteil mit allen rechtskräftigen Festsetzungen vorliegt.

## 6. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 (1) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die bisher festgelegte öffentliche Grünfläche (Teile von PFG 3) im Norden des Plangebiets wird in eine Straßenverkehrsfläche geändert.

Da es planungsrechtlich zu einer höheren Versiegelung kommt ist hier die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wurde die bisherige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Umweltberichtes mit dieser Bebauungsplanänderung aktualisiert. Im Ergebnis wurde ermittelt, dass die bisher festgesetzten planinternen Maßnahmen weiterhin Bestand haben. Das Pflanzgebot 3 kommt nur noch im Südwesten des Geltungsbereiches zur Umsetzung und entfällt im Nordosten.

Die planexterne Ausgleichsmaßnahme A 5 (Anlage von Feldlerchenfenstern), die bereits seit 2017 umgesetzt wurde, bleibt unverändert.

Bezüglich der Ausgleichsmaßnahme A 4 gab es in der Vergangenheit eine Anpassung. Hier waren Baumpflanzungen entlang der Wimsener Straße östlich des Geltungsbereichs vorgesehen. Nach Abstimmung der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde Reutlingen am 13.03.2017 wurde stattdessen ein Blühstreifen auf derselben Fläche festgelegt. Da die 2017 festgelegte Maßnahme A4 „Anlage eines Blühstreifens entlang Wimsener Str.“ auf Privatgrundstücken lag und durch gegebene Eigentumsverhältnisse nicht umgesetzt werden konnte, wird die Maßnahme A4 „Extensivierung einer Wiese, Gewinn Gässleswiesen“ auf der gemeindeeigenen Fläche Flst. Nr. 888 als Ersatz in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Flurbereinigungsbehörde festgelegt.

Zum Ausgleich der Änderungen zum Bebauungsplan „Wimsener Straße III“, 2. Änderung wurde die aktuelle Maßnahme A4 „Extensivierung einer Wiese, Gewinn Gässleswiesen“ so gewählt, dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Daher wird die zum Entwurf vom 20.03.2024 ergänzte planexterne Ausgleichsmaßnahme A6 zum erneuten Entwurf ersatzlos gestrichen.

## 7. Änderung des Bebauungsplans

Die Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf das Flst. Nr. 548/2 (Teilfläche) und beinhaltet die Festsetzung einer Straßenfläche anstelle einer Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebiets.



Weiterhin wird das Kataster in der Planzeichnung aktualisiert und die Unterscheidung der Verkehrsflächen und Gehwegflächen in der Wimsener Straße an den aktuellen Bestand angepasst bzw. aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „1. Änderung Wimsener Straße II“ übernommen.

## 8. Flächenbilanz

Wohnbaufläche (WA)	ca.	0,49 ha	84,5 %
Straßenverkehrsflächen	ca.	0,06 ha	10,3 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,03 ha	5,2 %
<hr/>			
Gesamtgebiet	ca.	0,58 ha	100 %

Reutlingen, den 25.02.2025

Pfronstetten, den 25.02.2025

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

Manuel Maier  
Bürgermeister