

## Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Kräuteläcker I“

Vorentwurf

### Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Pfronstetten, Landkreis Reutlingen

#### 1. Lage und Bestandssituation

##### 1.1 Allgemeine Angaben

Der Bebauungsplan „Kräuteläcker I“ (rechtskräftig seit 17.07.2025) weist auf der Fläche der Teilaufhebung (Teilfläche Flst. 636/1) ein Allgemeines Wohngebiet aus und befindet sich im Westen von Pfronstetten.

Die Teilaufhebung umfasst den Bereich der Plangrundstücke 1-7 des Bebauungsplanes nordöstlich der Planstraße A. Das Gebiet umfasst eine Größe von ca. 0,5 ha.

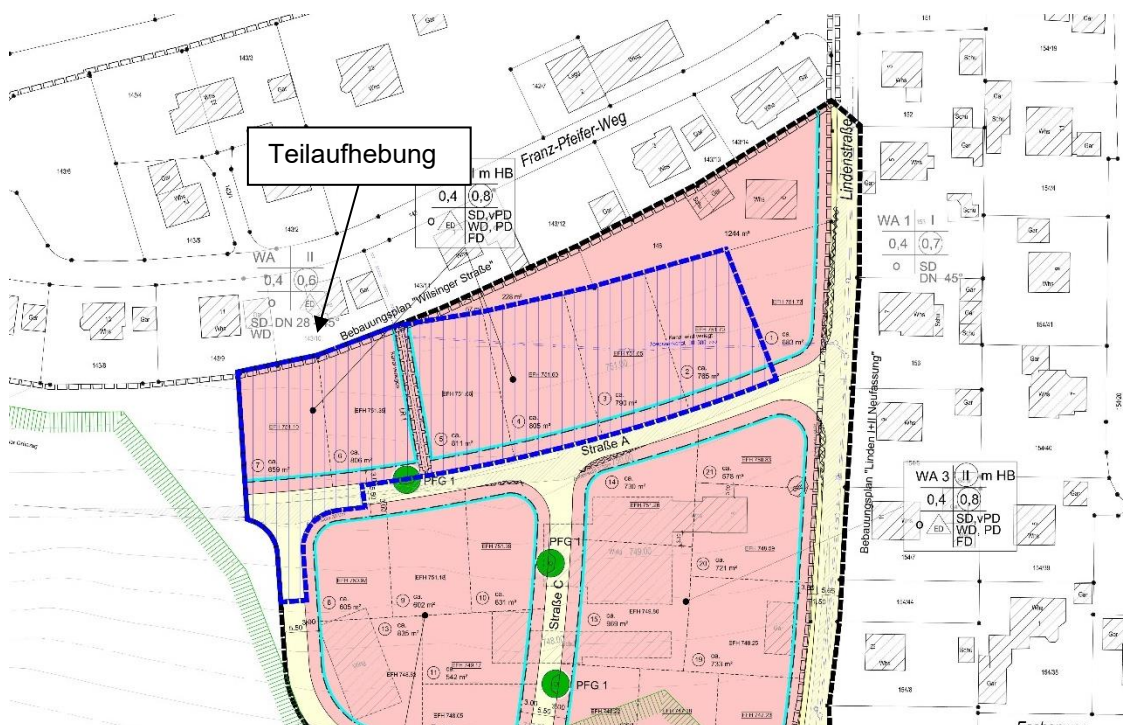
##### 1.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Kräuteläcker I“ ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Zwiefalten-Hayingen, Neuzeichnung der 2. Fortschreibung vom 17.03.2012 mit Übernahme der 1.- 19. Änderung, rechtswirksam seit 11.04.2024, als landwirtschaftliche Fläche und im Süden geringfügig als Fläche für Aussiedler ausgewiesen.

Für die Fläche der Teilaufhebung ist keine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes notwendig.

#### 2. Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung, Notwendigkeit

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Kräuteläcker I“ wird im Norden der Schutz des vorhandenen Streuobstbestands im Geltungsbereich berücksichtigt. Dieser ist nach § 33a Abs. 1 NatSchG geschützt. Durch die Teilaufhebung findet kein Eingriff statt, sondern wird vielmehr ein zukünftiger Eingriff verhindert.



Planzeichnung Bebauungsplanes „Kräuteläcker I“ vom 18.12.2024 (Abgrenzung Teilaufhebung blau umrandet)

Bei der Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 8 BauGB ist gemäß § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu bedenken, welche Folgen die Aufhebung eines Bebauungsplanes für die Betroffenen hat. Eine Bebauung und Erschließung des Teilgebietes ist bislang noch nicht erfolgt. Die Teilaufhebung greift damit nicht in die tatsächlich vorhandene Situation vor Ort ein.

### **3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet nach der Aufhebung des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche zu betrachten. Eine Bebauung ist aufgrund des geschützten Streuobstbereiches nicht möglich.

#### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist nach wie für den landwirtschaftlichen Verkehr erschlossen. Eine Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen wurde bislang nicht durchgeführt und wird fortan nicht benötigt. Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Arbeiten notwendig, die eine Umlegung von Erschließungskosten auf Anlieger erforderlich machen.

#### **3.3 Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Da im vorliegenden Fall – durch die Teilaufhebung – kein Eingriff stattfindet, sondern vielmehr ein zukünftiger Eingriff verhindert wird, ist tatsächlich keine Umweltbeeinträchtigung zu erwarten.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ist nicht mit veränderten Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes zu rechnen. Die Teilaufhebung dient gerade dem Schutz der vorhandenen Streuobstwiese.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde formal durchgeführt. Diese Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Ausschlusses eines Eingriffs keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und daher auf eine detaillierte Umweltprüfung verzichtet werden kann.

#### **3.4 Planinhalte**

Der Abgrenzungsplan zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Kräuteläcker I“ wird nach Abschluss der Aufhebung dem ursprünglichen Bebauungsplan als Deckblatt beigelegt. Das Aufhebungsverfahren wird durch eine eigene Verfahrensakte dokumentiert.

#### **3.5 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst nur den abgegrenzten Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Kräuteläcker I“. Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung gelten alle Festsetzungen innerhalb dieses Bereiches als aufgehoben.

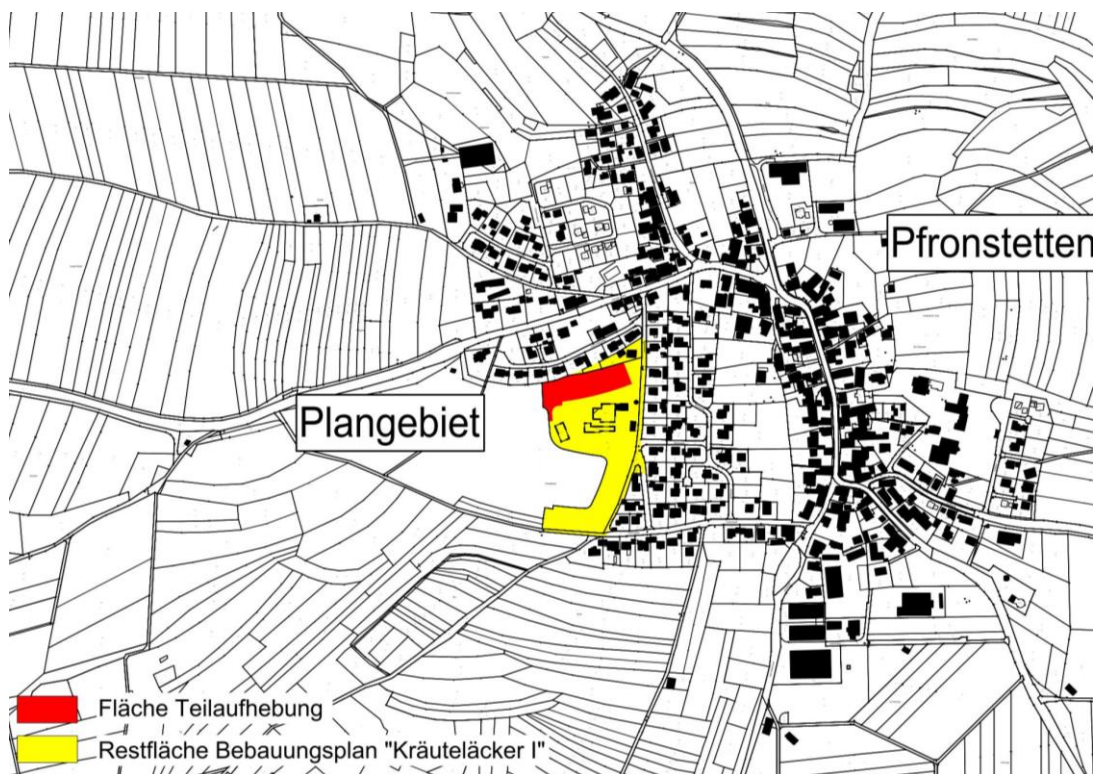
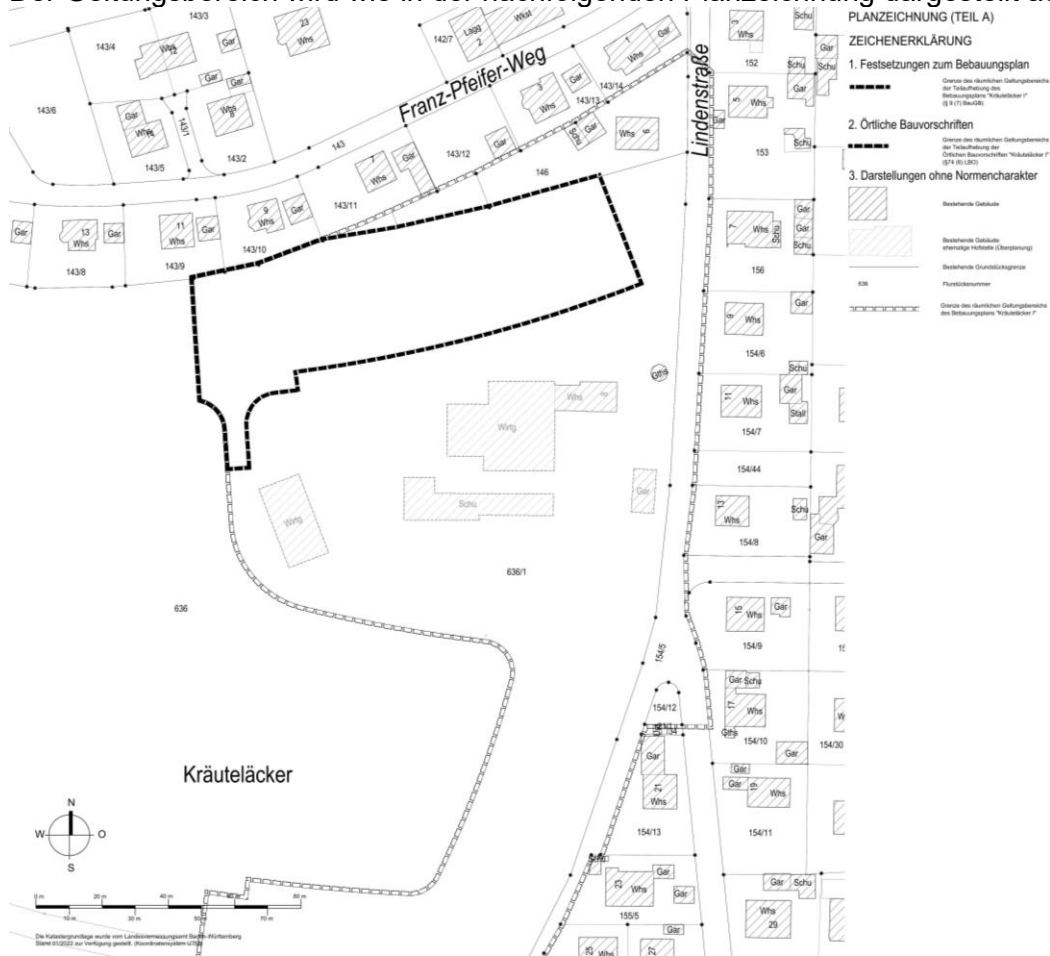
### **4. Geltungsbereich der Teilaufhebung**

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans befindet sich am westlichen Siedlungsrand auf der Gemarkung Pfronstetten.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst im Wesentlichen den nördlichen Teil des Flurstückes Nr. 636/1.

Die Fläche der Teilaufhebung des Bebauungsplans in dieser Abgrenzung beträgt ca. 0,5 ha. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes „Unteres Gries“ beträgt ca. 2,77 ha. Die verbleibende Restfläche des Bebauungsplans beträgt 2,27 ha.

Der Geltungsbereich wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt aufgehoben:



Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan „Kräuteläcker I“ und Teilaufhebung (unmaßstäblich)

## 5. **Verfahrensweise**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 (8) BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die geplante Teilaufhebung betrifft eine Fläche, auf der ein nach § 33a Abs. 1 NatSchG geschützter Streuobstbestand vorhanden ist. Eine künftige bauliche Nutzung ist hier ausgeschlossen. Es handelt sich damit um eine rückabwickelnde Maßnahme, die nicht der Innenentwicklung, sondern ausschließlich dem rechtlichen Gleichlauf mit bestehenden naturschutzrechtlichen Schranken, dient.

Die Teilaufhebung wird folglich im sogenannten „Regelverfahren“ nach §§ 2 ff. BauGB durchgeführt.

Reutlingen, den 23.07.2025

Pfronstetten, den 23.07.2025

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

Manuel Maier  
Bürgermeister