

Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes GVV Zwiefalten-Hayingen gewerbliche Baufläche „Am Feuerwehrmagazin Erweiterung 2022“ Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Pfronstetten, Landkreis Reutlingen

1. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes:

Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplans werden in Pfronstetten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung gewerblicher Flächen geschaffen. Ein ortsansässiger Garten- und Landschaftsbaubetrieb benötigt dringend Flächen zur Erweiterung des Betriebes und Lagerung von Materialien. Der Bedarf kann auch durch die Auflösung der Gemengelage am Standort des Gartenbaubetriebes im Bebauungsplan „Wilsinger Straße“ begründet werden. Mit dem Bebauungsplan werden Arbeitsplätze am Ort gehalten und es können weitere geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan wird dem Ziel der Verlagerung und Entflechtung von Gewerbe, Landwirtschaft und Wohnen nachgekommen, da gerade dadurch die Gemengelage im bestehenden Wohngebiet im Bebauungsplan „Wilsinger Straße“ entflechtet wird und das Gewerbe langfristig an den Ortsrand verlagert werden kann.

An diesem Standort wird bereits an eine öffentliche Gemeinbedarfsfläche mit Feuerwehr und Forstbetrieb im Osten und einem Sondergebiet mit Pferdehaltung im Norden angeschlossen. Dadurch werden mischgebietsverträgliche Nutzungen am westlichen Siedlungsrand konzentriert.

Durch die Schaffung von weiteren Flächen eines eingeschränkten Gewerbegebietes (Störgrad eines Mischgebietes) sollen angrenzend an die bestehenden öffentlichen Nutzungen und das angrenzende Mischgebiet Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die mischgebietsverträglich sind.

Durch die Ansiedlung solcher Betriebe im Plangebiet können innerörtliche Gemengelagen und Nutzungskonflikte an anderer Stelle aufgelöst werden.

Eine Ansiedlung mischgebietsverträglicher Betriebe ist in den sonstigen Gewerbegebieten derzeit nicht möglich und auch nicht gewünscht.

Mit dem Bebauungsplan wird auch dem Entwicklungsziel „Beseitigung städtebaulicher Missstände und Verbesserung der Wohnraumverhältnisse“ entsprochen, indem ein städtebaulicher Missstand, der durch die Gemengelage mit einem bestehenden Gewerbebetrieb und angrenzenden Wohngebäuden vorherrscht, aufgelöst werden kann.

Um die Entflechtung bestehender Gewerbebetriebe herbeizuführen hat die Gemeinde schon frühzeitig im Vorfeld zur Regionalplanänderung zur Schaffung von Lagerflächen darauf hingewirkt die Fläche des Regionalen Grünzuges (VRG) im Regionalplan zurückzunehmen.

Eine weitere Entwicklung in den Außenbereich wird durch den weiterhin außerhalb des Plangebietes im Westen befindlichen Regionalen Grünzug (VRG) im Regionalplan unterbunden.

Die gewerblichen Flächen im Norden des Siedlungsbereiches können aufgrund der langfristig geplanten Ortsumgehung nicht weiter ausgedehnt werden. Flächen in den genannten Gewerbegebieten können in der Größe des aktuellen Bebauungsplanes nicht zur Verfügung gestellt werden. Von einer Umschließung des Siedlungsbereiches mit Gewerbe kann nicht gesprochen werden.

Die überwiegende gewerbliche Entwicklung soll langfristig nach Süden erfolgen. Im Norden ist das kleine „Gewerbegebiet an der B 312“ bedingt durch die Planung der zukünftigen Ortsumfahrung eingeschränkt.

Am Standort des derzeitigen Plangebietes wird bereits an eine öffentliche Gemeinbedarfsfläche mit Feuerwehr und Forstbetrieb im Osten und einem Sondergebiet mit Pferdehaltung angeschlossen. Ein Nutzungskonflikt entsteht hieraus nicht, vielmehr werden mischgebietsverträgliche Nutzungen am westlichen Siedlungsrand konzentriert.

Bei der aktuellen Planung handelt es sich nicht um ein Gewerbegebiet, sondern um ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Somit dürfen nur Emissionen entstehen, die mit einem Mischgebiet verträglich sind.

Eine Inanspruchnahme von gewerblichen Flächen in anderen Ortsteilen kommt für die angestrebte Nutzung mit notwendigem räumlichem Zusammenhang zum bisherigen Betrieb, nicht in Frage.

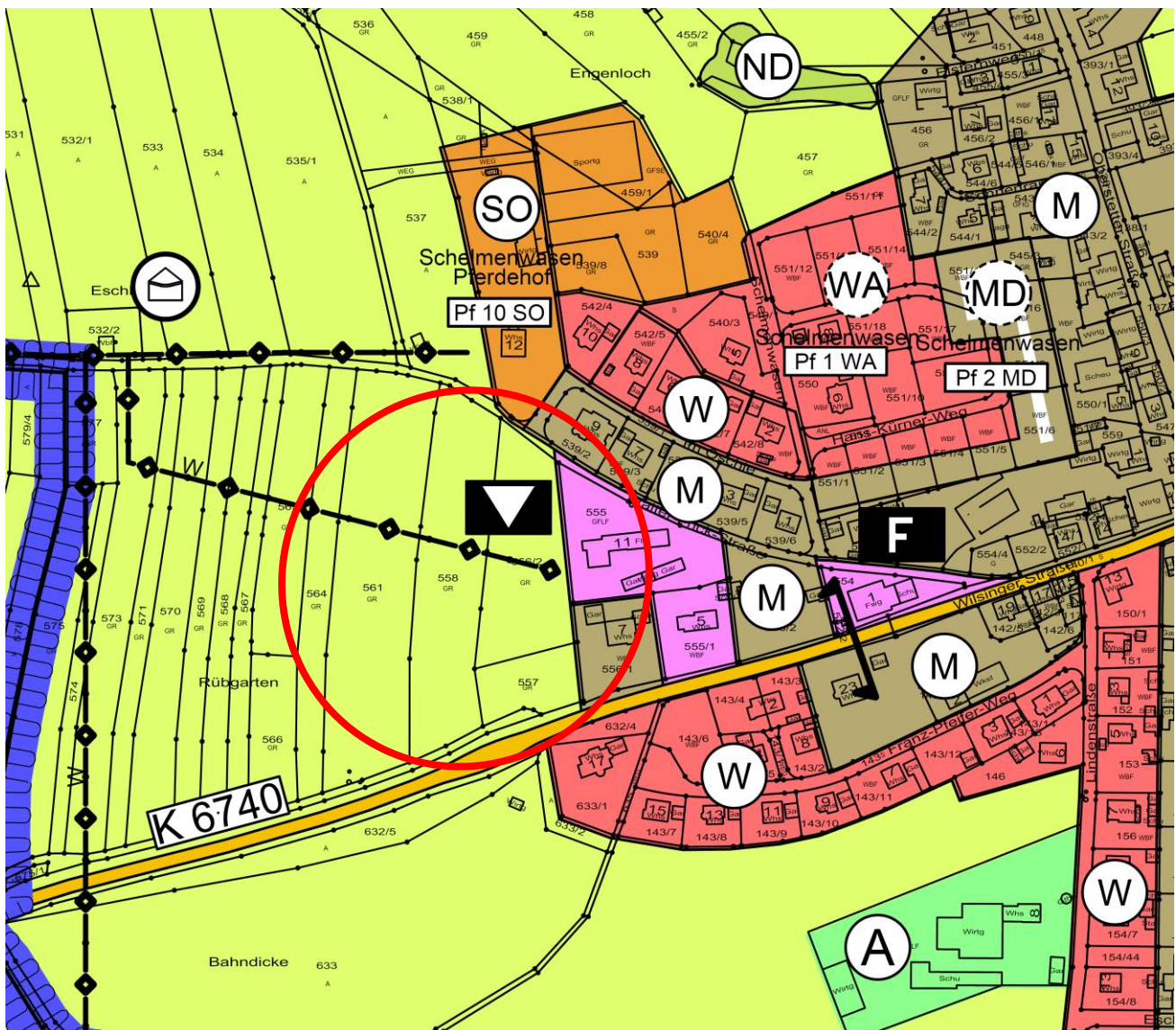
Mit der 18. Änderung wird eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung findet die Aufstellung der entsprechenden Bebauungsplanverfahren in der Gemeinde Pfrontstetten statt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Durch die Festlegung im Bebauungsplan des Textteils als eingeschränktes Gewerbegebiet ist der Störgrad eines Mischgebietes einzuhalten. Daher sind Nutzungen, die das Wohnen wesentlich stören, im Plangebiet nicht zulässig. Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben für künftige Nutzungen ist im jeweiligen nachgelagerten Verfahren zu prüfen.

Der Gemeinderat von Pfrontstetten hat am 20.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Anschließend an den Beschluss des Vorentwurfes wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt (05.08.2022 – 05.09.2022). Der Auslegungsbeschluss mit Behandlung der bis dahin eingegangenen Stellungnahmen des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 22.02.2023 gefasst. Im Zeitraum vom 13.03.2023 – 14.04.2023 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt. Am 28.06.2023 hat der Gemeinderat den abschließenden Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Pfrontstetten.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 556/2, 557, 558 und 576 (Walter-Frick-Straße, teilweise). Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 1,15 ha.



Auszug rechtswirksamer FNP GVV Z-H

2. Alternativen

Die Gemeinde hat alternative Flächen mit einer Größe entsprechend dem Plangebiet geprüft. Derzeit sind keine Alternativflächen in den beiden vorhandenen Gewerbegebieten Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 312“ im Norden und im Bebauungsplan „Lerchenberg“ im Süden von Pfronstetten vorhanden. Im Bebauungsplan „Lerchenberg II“ können keine vergleichbaren Flächen in der Größe des Plangebietes angeboten werden, da eine Teilfläche in privater Hand ist.

Um die Entflechtung bestehender Gewerbebetriebe herbeizuführen hat die Gemeinde schon frühzeitig im Vorfeld zur Regionalplanänderung zur Schaffung von Lagerflächen darauf hingewirkt die Fläche des Regionalen Grünzuges (VRG) im Regionalplan zurückzunehmen.

Eine weitere scheinbarweise Entwicklung in den Außenbereich wird durch den weiterhin außerhalb des Plangebietes im Westen befindlichen Regionalen Grünzug (VRG) im Regionalplan unterbunden.

Die gewerblichen Flächen im Norden (Gewerbegebiet an der B 312) des Siedlungsbereiches können aufgrund der langfristig geplanten Ortsumgehung nicht weiter ausgedehnt werden. Flächen können hier in der Größe des aktuellen Bebauungsplanes nicht zur Verfügung gestellt werden. Von einer Umschließung des Siedlungsbereiches mit Gewerbe kann nicht gesprochen werden. Die überwiegende gewerbliche Entwicklung soll langfristig nach Süden erfolgen (Gewerbegebiet Lerchenberg).

Eine Inanspruchnahme von gewerblichen Flächen in anderen Ortsteilen kommt für die angestrebte Nutzung mit notwendigem räumlichem Zusammenhang zum bisherigen Betrieb, nicht in Frage.

Am Standort des derzeitigen Plangebietes wird bereits an eine öffentliche Gemeinbedarfsfläche mit Feuerwehr und Forstbetrieb im Osten und einem Sondergebiet mit Pferdehaltung angeschlossen. Ein Nutzungskonflikt entsteht hieraus nicht, vielmehr werden mischgebietsverträgliche Nutzungen am westlichen Siedlungsrand konzentriert.

3. Überörtliche Planungen

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Pfronstetten dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

Regionalplan Neckar Alb

Die Gemeinde Pfronstetten liegt nach der Strukturkarte im Regionalplan Neckar Alb, genehmigt 31.03.2015, verbindlich seit 10.04.2015, direkt auf der Landesentwicklungsachse (bzw. Regionale Siedlungs- und Nahverkehrsachse), Reutlingen – Pfullingen – Lichtenstein – Engstingen – Zwiefalten (– Riedlingen).

Das nächste Unterzentrum ist das nördlich gelegene Engstingen. Das südlich gelegene Zwiefalten ist als Kleinzentrum ausgewiesen.

Die Raumstrukturkarte wurde mit der 5. Änderung des Regionalplanes – Gewerbeflächenentwicklung im Plangebiet die Signatur des Regionalen Grünzuges (VRG) zurückgenommen. Die 5. Änderung des Regionalplanes wurde am 18.05.2021 als Satzung beschlossen.

Mit der 5. Änderung des Regionalplanes, wurde explizit zur weiteren gewerblichen Entwicklung das Vorranggebiet regionaler Grünzug innerhalb des Plangebietes zurückgenommen.

Somit entspricht die Planung den Entwicklungszielen des Regionalplanes.

Bei erforderlichen baulichen Maßnahmen im Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz (braune Schrägschraffur) ist die Flächeninanspruchnahme und damit die Zerstörung und Versiegelung des Bodens auf ein Minimum zu beschränken.

Insbesondere sind bauliche Maßnahmen soweit wie möglich auf solche Gebiete zu konzentrieren, die für bestimmte bodenabhängige Nutzungen und Funktionen eine geringere Bedeutung haben. Die Gemeinde räumt der geplanten baulichen Nutzung in Bezug auf das Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz den Vorrang ein.

Durch entsprechende Maßnahmen zum Bodenschutz kann der Eingriff kompensiert werden. Damit entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben der Regionalplanung.



Auszug Regionalplan Neckar Alb 5. Änderung- Gewerbeflächenentwicklung

4. Umweltverträglichkeit

Umweltbericht

Im Rahmen des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erstellt. Artenschutzrechtliche Untersuchungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erstellt.

Zu der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung wird darauf hingewiesen, dass mit Art. 4 Abs. 3 der europäischen SUP-Richtlinie (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) das Prinzip der "Abschichtung" eingeführt wurde, dass in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB verankert ist. Im Rahmen der Abschichtung kann, wenn eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird, auf diese zusätzliche oder anderweitige erhebliche Umwelteinwirkungen beschränkt werden. Die Grundzüge der zu erwartenden zusätzlichen oder anderweitigen erheblichen Umwelteinwirkungen der Änderungsfläche sowie die ggf. möglichen Wirkungen der FNP-Änderung auf den gesamten Planungsraum (Wirkungen der Planänderung als Ganzes) werden dargestellt.

Aus dem Umweltbericht vom 13.02.2023 wird zu den einzelnen Schutzgütern folgendes zitiert:

Mensch/ Gesundheit

Es sind keine Überschreitungen von Richt-, Grenz- und Orientierungswerte des Lärm- und Immissionsschutzes zu erwarten.

Boden

Durch die geplante Gewerbenutzung kommt es zu einem Verlust von Böden mit einer mittleren bis hohen Bedeutung der Bodenfunktionen. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden dar.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen sollten Zufahrten, Stellplätze und Wege mit einer wassergebundenen Decke hergestellt werden. Zudem sollten Maßnahmen zum Schutz und zur Wiederherstellung von Böden im Zuge der Bauarbeiten ergriffen werden.

Hohe Auswirkungen

Grundwasser

Ein Grundwasserleiter mit hoher Bedeutung befindet sich im Gebiet. Durch die im Bebauungsplan dargestellte mögliche Nutzung der Fläche ist der Versiegelungsgrad der Fläche hoch. Das anfallende und unbelastete Niederschlagswasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Geringe Auswirkungen

Oberflächengewässer

Keine Oberflächengewässer betroffen.

Zur Vermeidung der Erhöhung des Oberflächenabflusses sollten Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehen werden.

Geringe Auswirkungen

Klima/Luft

Für die Zukunft sind zusätzliche Wärmebelastungen durch Klimaveränderungen prognostiziert, vor allem durch eine Zunahme der Zahl, der Dauer und Intensität an Sommer- und Hitzetagen. Durch die Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten. Eine Durchgrünung der Fläche erfolgt durch die Pflanzung einer Feldhecke. Der großräumige Kaltluftstrom wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Geringe Auswirkungen

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Verlust von Biotoptypen mit mäßiger Bedeutung: Fettwiese mittlerer Standorte

Konflikte mit Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG:

Innerhalb des Geltungsbereichs konnten keine Brutvögel festgestellt werden. Auch die westlich des Vorhabens brütende Feldlerche ist von der Erweiterung der bestehenden Kulisse nach Westen nicht betroffen. Es ist nicht von essenziellen Jagdgebieten für Fledermäuse auszugehen.

Hohe Auswirkungen

Landschaftsbild und Erholung

Von dem Radweg entlang des Gebiets ist eine visuelle Veränderung durch die geplante Nutzung der Fläche wahrnehmbar. Der Ortsrand Pfronstettens verlagert sich weiter nach Westen.

Durch Eingrünungsmaßnahmen ist eine Einbindung des neuen Ortsrandes in die umgebende Landschaft sicherzustellen.

Geringe Auswirkungen

Kultur-/ Sachgüter

Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen

Geringe Auswirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine entscheidungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten.

Artenschutz

Der Artenschutz wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht.

Aus der artenschutzrechtliche Beurteilung wird folgendes zitiert:

„Eine Umnutzung des Gebietes kann zu Lebensraumverlusten von Vögeln, insbesondere der Offenlandarten führen. Das Ausmaß möglicher Beeinträchtigungen hängt von den konkreten Artenvorkommen ab. Eine Unterstellung des Vorkommens aller potenziell möglichen Arten würde dazu führen, dass ein hoher Bedarf an funktionserhaltenden Maßnahmen erforderlich wird.

Aufgrund des weitreichenden Angebots an Nahrungsflächen für Fledermäuse in Ortsnähe und der geringen Größe des geplanten Gebietes, ist nicht mit dem Verlust essenziellen Nahrungsgebieten zu rechnen.

Das vorkommende Grünland weist zumindest im Herbstzustand eine größere Artenvielfalt auf. Es ist nicht auszuschließen, dass es sich um geschütztes Grünland im Sinne der FFH-Richtlinie und des NatSchG handelt.

Folgende Untersuchungen sollten zur Beurteilung der artenschutz-rechtlichen Auswirkungen und der Vorkommen geschützter Lebens-räume durchgeführt werden:

- Erfassung der Brutvogelfauna durch sechs Begehungen im Zeitraum April bis Juni.
- Erfassung der des Grünlandes durch eine Begehung im Zeitraum Mai/Juni

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung die zwischen April und Juli 2022 durchgeführt wurde, ergab keine tiefergehenden artenschutzrechtliche Bedenken. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Immissionsschutz

Lärm

Das Plangebiet wird in der verbindlichen Bauleitplanung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgelegt. Damit werden die zulässigen Gebäude und Nutzungen auf den Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO beschränkt.

Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben für künftige Nutzungen ist im jeweiligen nachgelagerten Verfahren zu prüfen.

Geruch

Ein landwirtschaftlicher Betrieb betreibt Pferdehaltung ca. 100 m nördlich des Plangebietes. Bei einem Abstand von 100 m ist in Bezug auf Pferdehaltung bei einer Hauptwindrichtung von Südwest und West im Plangebiet nicht mit erhöhten Geruchsemissionen zu rechnen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Hauptwindrichtung und setzt ein Gewerbegebiet fest, das bis zu 15 % Geruchstundenhäufigkeit pro Jahr zulässt.

Im direkt südlich und östlich angrenzenden Baugebiet „Schelmenwasen“ ist ein Allgemeines Wohngebiet in einer Entfernung von ca. 65 m zur Tierhaltung festgelegt, indem Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 10 % auftreten dürfen. Somit ist die Grenze der Tierhaltung bereits aufgezeigt.

5. Hinweise

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Wasserschutzgebiet

Auf die Lage der Planfläche in Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Glastal" wird hingewiesen. Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-/Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können zudem verhältnismäßig hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten im Grundwasserleiter auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die im Rahmen dieser 18. FNP-Änderung auszuweisende gewerbliche Baufläche in der Gemeinde Pfronstetten auf Gemarkung Pfronstetten, ist im beigefügten Lageplan Nr. 18 entsprechend gekennzeichnet (grau umrandet).

Der bereits als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Am Feuerwehrmagazin Erweiterung 2022“ in Pfronstetten, Gemarkung Pfronstetten kann gegenwärtig noch nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden, da in diesem Bereich im Flächennutzungsplan keine entsprechende gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Auslegungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes vom 03.07.2023 zugrunde.

Zwiefalten, den 03.07.2023

Hepp
Verbandsvorsitzende