

Stadt Pfullendorf



Bebauungsplan "Im Sedel II"

Planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung

Entwurf

12. August 2019



365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure

Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com
88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com



Stadt Pfullendorf

Bebauungsplan „Im Sedel II“

Planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung
in der Fassung vom 12. August 2019

Auftraggeber / Verfahrensführende Gemeinde:

Stadt Pfullendorf
Bürgermeister Thomas Kugler
Kirchplatz 1
88630 Pfullendorf
Tel. 07552 2501
info@stadt-pfullendorf.de

Auftragnehmer:

365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Fax 07551 949558 9
www.365grad.com

Projektleitung:

Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitektin bdla SRL
Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung:

B. A. (Stadtplanung) Ute Nestel
M. Sc. Maritta Wolf
Dipl.- Ing. (FH) Sindy Appler
Tel. 07551 949558 19
s.appler@365grad.com

Projekt:

2063_bs

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 26.04.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 02.05.2018
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	vom ...
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am ...
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom gem. § 3 (2) BauGB	vom ... bis ...
Behördenbeteiligung	vom ... bis ...
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am ...

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Pfullendorf, den

.....

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

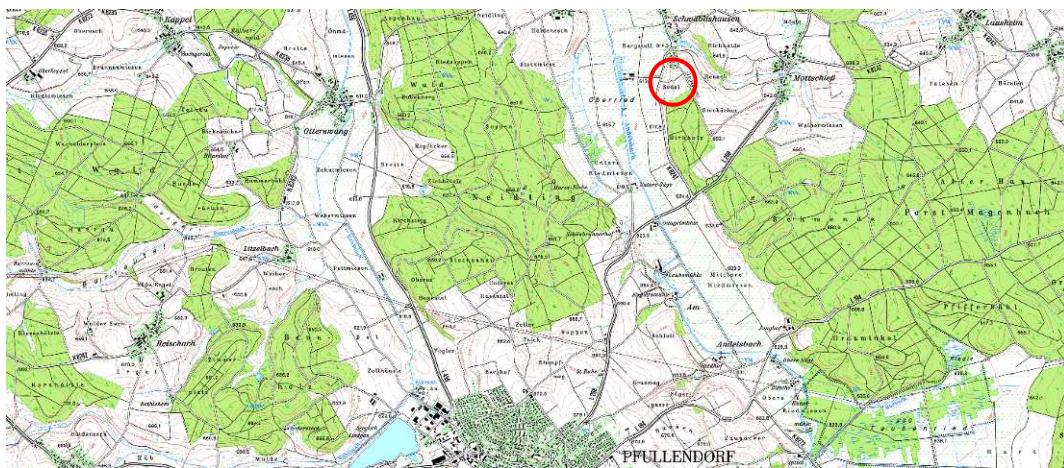
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 (3) BauGB orts- am ...
üblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebau-
ungsplan rechtsverbindlich.

Inhaltsverzeichnis

Teil I	GRUNDLAGEN	
	1. Übersichtskarte.....	5
	2. Rechtsgrundlagen.....	5
Teil II	SATZUNG ÜBER DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	6
Teil III	HINWEISE.....	11
Teil IV	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	13
Teil V	PFLANZLISTE.....	17
Teil VI	ANLAGEN.....	18
	A. Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Zeichnerischer Teil, Plan Nr. 2063/1)	
	B. Umweltanalyse mit Bestandsplan (Plan Nr. 2063/2)	

Teil I GRUNDLAGEN

Übersichtskarte



2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23. Juni 2015, mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643), in Kraft seit 01.12.2017
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. Nr. 19, S. 439) in Kraft getreten am 11. Dezember 2018

Teil II SATZUNG ÜBER DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
 (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

Aufgrund der § 1, 2, 3 und 8, 9, 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221), hat der Gemeinderat am in öffentlicher Sitzung über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Sedel II“ die planungsrechtlichen Festsetzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans (Plan Nr. 2063/1) vom 12. August 2019 maßgebend.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB



Rot
mittel

1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 (1) BauNVO

1.2 Das Gebiet dient der Errichtung von neuen Gebäuden angrenzend an die bestehende Wohnnutzung.

1.3

§ 4 (2) BauNVO

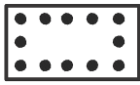
	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nicht störende Handwerksbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen	§ 16 (2) 1 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Die Geschossflächenzahl darf 0,8 nicht überschreiten.	
2.2 Anzahl Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt.	
2.3 Höhe baulicher Anlagen	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
Die Höhe der Gebäude wird über die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bestimmt. Bei Sattel- und Walmdächern liegt die maximale Traufhöhe bei 5,8 m, die Firsthöhe darf 9,5 m nicht überschreiten. Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige untere Traufkante 5,8 m, die obere Traufkante 9,0 m. Bei Flachdächern wird die Attikahöhe auf 6,5 m begrenzt. Bei Errichtung eines Zeltdaches dürfen 5,8 m (TH) und 8,2 m (FH) nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH).	
Die maximal zulässigen Höhen der Gebäude sind über die Angaben zur Höhe der Traufe (TH), gemessen von der EFFH bis zum Schnittpunkt der senkrechten traufseitigen Außenwand mit der Unterseite der Sparren der Dachkonstruktion sowie bei Satteldächern über die FH geregelt. Bei Flachdächern gilt die Oberkante Attika. In begründeten Einzelfällen können im Rahmen der Baugenehmigung von diesen Festsetzungen geringfügige Abweichungen zugelassen werden.	
Die festgesetzte EFFH bezieht sich auf die Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und beträgt max. 50 cm über angrenzender Verkehrsfläche. Bezugslinie ist die Mittelachse des geplanten Gebäudes.	

3. Überbaubare Grundstücksfläche**§ 9 (1) 2 BauGB**

blau

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in § 23 (1,3) BauNVO
der Planzeichnung festgesetzt. Eine Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig: § 23 (5) BauNVO
- Grenzgaragen, Carports und Gerätehäuser,
 - Zufahrten und Wege,
 - Einzäunungen

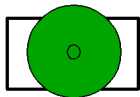


Pufferstreifen

geschütztes
Biotop

Ausgenommen hiervon sind ein 4 m breiter Pufferstreifen entlang der nach § 33 Naturschutzgesetz geschützten Biotope sowie die Biotope selbst. Pufferstreifen und Biotope sind von Bebauungen und Nebenanlagen freizuhalten.

Werden Garagen parallel zu öffentlichen Straßen oder Wegen erstellt, ist von diesen ein Mindestabstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Bei senkrechter Stellung ist ein Mindestabstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**§ 9 (1) 25a BauGB****§ 9 (1) 25b BauGB**

- 4.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken und Grünflächen (Maßnahme M4 Umweltanalyse)

Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter, mittelkroniger Baum gemäß Planeintrag zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standortabweichungen von bis zu 3 m zum Planeintrag sind möglich. Bestehende Bäume können angerechnet werden. Ab einer Grundstücksgröße von 600 m² ist ein zweiter Baum zu ergänzen.

Pflanzqualität: mindestens Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16 / Obstbäume 12-14, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein, oder Solitär 3xv Höhe 150-200. Fachgerechte Befestigung. Die Bäume sind gegen Verbiss und Wühlmäuse zu schützen. Es sind regionaltypische Bäume oder Obsthochstämme zu verwenden (siehe Pflanzliste im Teil V). Pflanzabstand untereinander mindestens 10 m.

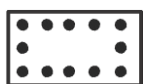
5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
i. V. m. § 9 (1a)
BauGB

- 5.1 Verwendung insektenschonender, sparsamer Außenbeleuchtung (Maßnahme V4 Umweltanalyse) § 9 (1) 20 BauGB
i. V. m. § 44 (1) 2
BNatSchG

Die Beleuchtung muss im ganzen Plangebiet auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die Außenbeleuchtung (auch private) sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur < 3000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse. Der Lichtstrahl ist nach unten und so auszurichten, dass die gesetzlich geschützten Biotop nicht beleuchtet werden. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 und 5:00 Uhr möglichst zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.

- 5.2 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall (Maßnahme V2 Umweltanalyse) § 9 (1) 20 BauGB

Dächer dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.



Pufferstreifen



geschütztes
Biotop

- 5.3 Erhalt und Pflege der gesetzlich geschützten Biotop und Anlage eines Pufferstreifens (Maßnahme M6 Umweltanalyse) § 9 (1) 20 BauGB

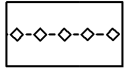
Die östlich und westlich gelegenen gesetzlich geschützten Biotop sind während der Baumaßnahmen nach den Vorgaben der DIN 18920 zu schützen.

Zum Schutz der gesetzlich geschützten Biotop wird ein 4 m breiter Pufferstreifen dem Biotop dauerhaft vorgelagert. Dieser ist von jeglicher Bebauung (inkl. Nebenanlagen) freizuhalten. Folgende Pflegevorgaben gelten innerhalb des Pufferstreifens: Aufkommende Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Der Krautsaum ist max. zwei Mal pro Jahr zu mähen. Die Sträucher im Unterwuchs sind zu erhalten.

- 5.4 Verwendung offenporiger Beläge (Maßnahme M3 Umwelt- § 9 (1) 20 BauGB
analyse)

Die Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze, Wege und Hofflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, Betonrasensteine, wassergebundene Decke und Drainpflaster.

6. Hauptversorgungsleitungen

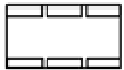


- 6.1 bestehende unterirdische Versorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB

7. Sonstige Festsetzungen



- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- § 9 (7) BauGB
plans „Im Sedel II“



- 7.2 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 (1) 21 BauGB

Hier Überfahrts- und Leitungsrecht gemäß Planeintrag zugunsten des Betreibers der Retentionsanlagen (Stadt Pfullendorf). Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Verlegung, den Betrieb und die Unterhaltung der der Bewirtschaftung von Niederschlagswasser dienenden Anlagen (u.a. Regenwasserkanal) zu dulden.

Teil III HINWEISE

1. Schutz des Oberbodens (Maßnahme M1 Umweltanalyse)

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Der humose Oberboden ist fachgerecht abzutragen, in Mieten von höchstens 2 m Höhe zwischenzulagern und wiederzuverwenden (siehe § 12 BBodSchV). Bei Lagerung länger als sechs Monaten ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial' ist anzuwenden. Auf ein Befahren der lehmigen Böden in feuchtem Zustand ist zu verzichten. Bei bestehenden Verdichtungen ist eine Bodenlockerung durchzuführen.
2. Niederschlagswasser und Abwasser

Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist über den Regenwasserkanal der Trennkanalisation in die zentrale städtische Muldenversickerungsanlage abzuleiten und dort zu versickern. Dazu erhält jedes einzelne Baugrundstück einen Regenwasserkanalhausanschluss. Dieser steht mit dem kombinierten Kanalhausanschluss zur Verfügung. An diesem sogenannten Kombi-Hausanschlusskontrollschacht befinden sich die jeweils separaten Anschlussmöglichkeiten für Regenwasser und Schmutzwasser. Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sind zulässig und erwünscht.
3. Archäologische Bodenfunde

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.
4. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall gemäß einschlägiger Fachnormen (Maßnahme V1 Umweltanalyse)

Anfallende Bauabfälle und Bauschutt müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. entsorgt werden.

Durch einen sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen oder anderen Bauchemikalien (z. B. Farben, Lacke, Verdünnungsmittel) sowie die regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind entsprechend den Vorschriften der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905)“ in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

5. Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (Maßnahme V3 Umweltanalyse)
- Die notwendige Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchzuführen. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist eine Ausnahmegenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Vor der notwendigen Rodung von Bäumen sind diese von einer fachkundigen Person auf Vögel und Fledermäuse (in Höhlen, Rindenspalten u. ä.) zu überprüfen. Wird eine Betroffenheit von Tieren durch die fachkundige Person festgestellt, sind Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Sigmaringen zu benennen, um Verbotstatbestände auszuschließen.
6. Dachbegrünung (Maßnahme M8 Umweltanalyse)
- Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers und zur Klimaanpassung können Dächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen mit einer Dachneigung von max. 15° begrünt werden. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung sollte 10 cm Stärke betragen. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Saatmischung der Firma Syringa: Mischung 10 Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann GmbH: Nr. 18 Dachbegrünung/Saatgut oder Nr. 19 Dachbegrünung/Sedumsprossen. Ansaatstärke: ca. 2 g/m² bzw. 40–70 g/m²). Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaik oder Solarthermie ist zulässig und wird empfohlen.
7. Spiegelnde Materialien an der Außenfassade (Maßnahme M9 Umweltanalyse)
- Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden oder Glasflächen wird empfohlen, Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch eine oder mehrere Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Glaspavillons) und großflächig spiegelnden Glasscheiben baulich zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sollten spiegelungsarme Scheiben oder geeignete Strukturierungen der Scheiben zur Risikoreduzierung genutzt werden.
- Detaillierte Informationen hierzu sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<https://vogelglas.vogelwarte.ch>, Schweizer Vogelwarte/ SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & RÖSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Sempach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:
- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster
 - möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15 %)
 - geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25 %)
 - Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten o.a. undurchsichtige Materialien

Teil IV BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

1.1 Planungsinhalte

1.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Das 0,8 ha (8.000 m²) große Plangebiet umfasst die Flurstücke 1256 (teilw.), 1270/4 (teilw.) 1372, 1373, 1374, 1380 (teilw.), 1382 und 1383. Es liegt am südlichen Ortsrand von Schwäblishausen, einem Teilort der Ortschaft Zell am Andelsbach der Stadt Pfullendorf. Es grenzt an die Flurstücke 1270/3, 1258, 1266, 1268, 1371 und 1272.

Von Norden grenzt ein Wohngebiet an, zum Süden hin öffnet sich die freie Landschaft. Im Westen und Osten schließen die geschützten Biotop „Feldgehölz südlich Schwäblishausen“ und „Hohlweg ‚Leimgasse‘ südl. Ortsrand Schwäblishausen“ an. Die überplante Fläche wurde bisher als Wiese und im östlichen Bereich als Lagerfläche mit Schuppenbebauung benutzt. Die Siedlungsfläche im Norden ist über den Bebauungsplan „Im Sedel“ von 1979 bauplanungsrechtlich abgesichert. Im Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche „Im Sedel“ wurde an der nördlichen Plangebietsgrenze bereits auf dem Flurstück 1372 Wohnbebauung errichtet. Die innerhalb des Plangebietes bestehende Wohn- und Schuppenbebauung unterliegt dem Bestandsschutz.

1.1.2 Ziel und Zweck der Planung

Geplant ist die Ausweisung von Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Sedel II“ zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB im Süden von Schwäblishausen im Gewinn Sedel. Auf der Fläche mehrerer Flurstücke sollen zusätzliche Baugrundstücke ausgewiesen werden, um der lokalen Nachfrage nach Wohngrundstücken nachkommen zu können. Ziel ist es, zwischen dem nach § 33 NatSchG geschützten Biotop „Feldgehölz südlich Schwäblishausen“ (Nr. 180214379023) und dem geschützten Biotop „Hohlweg ‚Leimgasse‘ südl. Ortsrand Schwäblishausen“ (Nr. 18021437002) ein Allgemeines Wohngebiet zu erschließen. Die angrenzenden Biotop sollen in ihrer Form erhalten bleiben, rund 240 m² liegen randlich innerhalb des Plangebietes. Das Biotop „Weghecken südlich Schwäblishausen“ (Nr. 180214370024) liegt in rund 10 m Entfernung und wird nicht tangiert.

Das Plangebiet rundet das Wohngebiet „Im Sedel“ nach Süden hin ab.

1.1.3 Übergeordnete Planungen, Standortwahl

Regionalplan

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 1996) liegt das Plangebiet außerhalb ausgewiesener Siedlungsbereiche und Regionaler Grünzüge, Grünzäsuren und sonstiger schutzwürdiger Bereiche für Naturschutz, Landschaftspflege oder Wasserwirtschaft.

Flächennutzungsplan

Im FNP 2025 der VVG Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee und Wald (2017, 1. Änderung) wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, das angrenzende Siedlungsgebiet als Wohnbaufläche.

Die Ausweisung der Wohnbaufläche ‚Im Sedel‘ wird in der nächsten Fortschreibung des FNP nachrichtlich übernommen.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf (2004) wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft mit überwiegender Grünlandnutzung dargestellt. Als Maßnahme zur Gestaltung und Erweiterung von Landschaft und Biotopen wird südlich die Anlage von Streuobstwiesen oder Grünbeständen zur Eingrünung des Ortsrandes angeregt.

Standortwahl

Um die Attraktivität als Wohnstandort zu stärken, ist die Stadt Pfullendorf darauf bedacht, ihr Angebot an geeigneten Wohnbauflächen in der Ortschaft Zell am Andelsbach, Teilort Schwäblishausen, zu erweitern. Die Stadt beabsichtigt nun auf der freien Fläche am südlichen Siedlungsrand, ein neues Wohngebiet auszuweisen, um der lokalen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nachzukommen.

Die Ausweisung eines Wohngebiets stellt an dieser Stelle einen städtebaulich sinnvollen Standort dar, da das Plangebiet die Siedlungsfläche nach Süden hin abrundet und die Erschließungsstraße Sedel nach Süden erweitert werden kann.

1.1.4 Inhalte des Bebauungsplanes

Zur Abrundung der Wohnbebauung von Schwäblishausen wird im südlichen Gewann Sedel ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist vorgesehen, die bestehende Siedlungsfläche mit ausschließlicher Wohnnutzung nach Süden hin zu erweitern. Die vorhandene Wendeeinrichtung wird zudem zurückgebaut und an die Anlieger verkauft. Es ist eine offene Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen, einer max. Traufhöhe von 5,8 m und einer max. Firsthöhe von 9,5 m bei Sattel- und Walmdächern vorgesehen. Bei Pultdächern beträgt die max. zulässige untere Traufhöhe 5,8 m, die obere Traufhöhe 9,0 m. Bei Flachdächern wird die Attikahöhe auf 6,5 m, bei Zeltdächern auf 5,8 m (TH) und 8,2 m (FH) begrenzt. Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH). Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 (zzgl. 50% für Nebenanlagen) bei einer max. zulässigen Geschossfläche von 0,8. Mit dieser Größenordnung und Staffelung fügt sich die Bebauung in Maß, Höhe und Umfang in den umgebenden Siedlungsbestand ein.

Sie liegt mit zwei Geschossen und einer GFZ von 0,8 im oberen Bereich der ortsverträglichen Verdichtung.

PKW-Stellplätze sind zum Teilerhalt der Bodenfunktion und verbesserten Wasserrückhaltung mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitter, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Dränpflaster) auszuführen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu einer max. Versiegelung von ca. 5.100 m² (GRZ 0,4 inkl. Verkehrsflächen) im Plangebiet.

Das Plangebiet wird über die Straße „Sedel“ erschlossen, von welcher eine Stichstraße in das Gebiet führt. Die Straße endet in einem Wendehammer. Die Flurstückseinteilung sieht bereits jetzt eine Straße (Flst. 1380) zwischen der östlichen und westlichen Reihenbebauung vor, die in einem Wendehammer endet.

Über die Bushaltestelle „Hausenerstraße“ besteht eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ab Pfullendorf sowie eine Verbindung nach Sigmaringen und Ostrach.

1.1.6 Abwasser, Oberflächenwasser, Wasserversorgung

Versorgungsleitungen für Frisch- und Abwasser sowie für Elektrizität und Telekommunikation sind in der Straße „Sedel“ vorhanden und können entsprechend verlängert werden.

Für das Gebiet wird eine Trennkanalisation eingerichtet. Das Niederschlagswasser wird auf den Baugrundstücken getrennt vom Abwasser gesammelt und über den Regenwasserkanal DN 300 in die zentrale städtische Muldenversickerungsanlage westlich des Geltungsbereichs abgeleitet. Das Versickerungsbecken wird auf eine 100-jährige Überstauhäufigkeit dimensioniert und erhält daher keinen Notüberlauf.

Das anfallende Schmutzwasser aus der Bebauung wird über den neu zu bauenden Schmutzwasserkanal entsorgt. Dieser wird an dem bestehenden Mischwasserkanal DN 300 angeschlossen.

Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sind zulässig.

1.1.7 Grünordnungskonzept

Die nicht überbauten Flächen auf den privaten Grundstücken dienen als Hausgärten für die vorhandene private Gartennutzung sowie als Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen. Das Baumpflanzgebot dient der Ein- und Durchgrünung des Grundstücks, der Einbindung des Ortsrandes in das Landschaftsbild, dem Erhalt eines günstigen Lokalklimas und der Schaffung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie des Erhalts des Biotopverbundes zwischen den Feldhecken.

1.1.8 Flächenbilanz

- Gesamtfläche BP „Im Sedel II“ (2019): 0,80 ha
- Wohngebiet: 0,72 ha
(davon überbaubare Fläche: 0,43 ha)
- Verkehrsfläche: 0,08 ha

1.2 Zusammenfassung Umweltanalyse

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Sedel II“ und die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen entstehen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft v.a. durch den Verlust funktionsfähiger Böden, die Überbauung von Grünland und die Veränderung des Landschaftsbildes durch Ausdehnung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft.

Aus rechtlicher Sicht besteht jedoch nach § 13b BauGB derzeit keine naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht für Bebauungspläne zur Generierung von Wohnnutzungen. Es erfolgt keine Eingriffsregelung nach §§ 14-16 BNatSchG und es werden keine internen bzw. externen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Im Westen und Osten grenzen nach § 33 NatSchG geschützte Feldhecken an, die erhalten bleiben. Es sind keine Flächen des landesweiten Biotopverbundes betroffen. Es gehen keine wertvollen Biotoptypen verloren. Zur Anlage der Erschließungsstraße sowie zur Errichtung von Wohngebäuden ist die Rodung von Einzelbäumen erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vom Bebauungsplan ausgehenden negativen Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt weitestgehend minimiert werden können, wenn die unter Kap. 8 der Umweltanalyse formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen und umgesetzt werden. Durch die Durchgrünung der Hausgärten und die ortsbildangepasste Bebauung wird die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes minimiert. Lokalklimatische Auswirkungen werden durch die Baumpflanzungen reduziert. Durch die Festsetzung insektenschonender, sparsamer Beleuchtung sowie die Festsetzung von Pufferstreifen entlang der geschützten Biotope können Beeinträchtigungen minimiert werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass eine Beeinträchtigung seltener oder streng geschützter Tierarten und Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL sowie Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten, wenn die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden: Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (V3), Verwendung insektenschonender, sparsamer Außenbeleuchtung (V4) und Erhalt und Pflege des gesetzlich geschützten Biotopes und Anlage eines Pufferstreifens (M6).

Teil V PFLANZLISTE

Liste der Gehölze für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken und Grünflächen (M 4)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche (auch säulenförmige Formen)
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche (auch säulenförmige Formen)
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche (auch in Sorte ‚Plena‘)
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche (auch säulenförmige Form)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme

und/oder Obstbaum-Hochstämme in regionaltypischen Sorten (Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume...)

Pflanzqualität: mindestens Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16 / Obstbäume 12-14, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein, oder Solitär 3xv Höhe 150-200. Fachgerechte Befestigung. Die Bäume sind gegen Verbiss und Wühlmäuse zu schützen.

Teil VI Anlagen zum Bebauungsplan

- A. Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Zeichnerischer Teil – Plan Nr. 2063/1)
- B. Umweltanalyse mit Bestandsplan (Nr. 2063/2)