

Stadt Pfullendorf



Bebauungsplan "Im Sedel II"

Planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung

Entwurf

Juli 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 Juli 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
Tel. 07551 949558 15
m.wolf@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 am ...
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der
Bebauungsplan rechtsverbindlich.

ANZEIGE

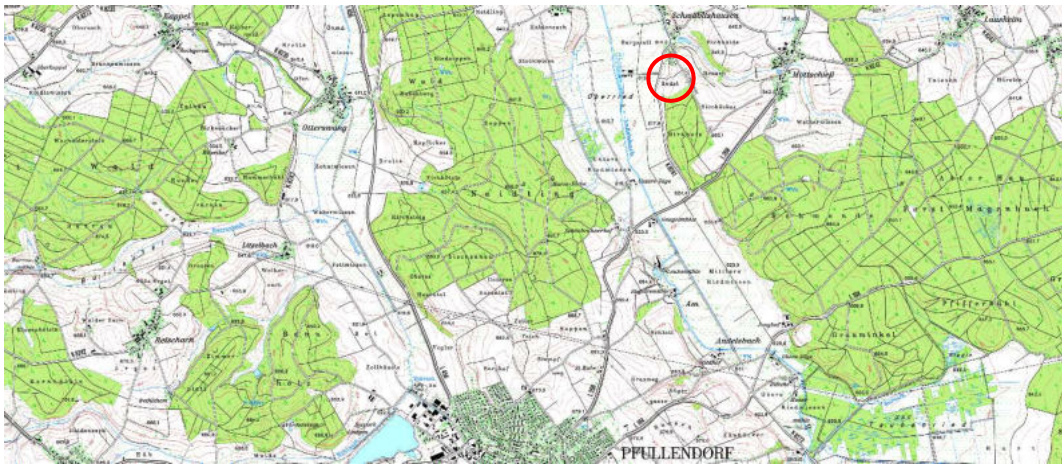
Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Sigmaringen angezeigt am ...

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	ANLAGEN.....	17
A.	Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Zeichnerischer Teil, Plan Nr. 2063/1)	
B.	Umweltanalyse mit Bestandsplan (Plan Nr. 2063/2)	

Teil I GRUNDLAGEN

1. Übersichtskarte



2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung 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 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017
- 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 Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015

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 Juli 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"/>

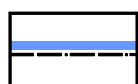
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 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 max. Traufhöhe bei 5,8 m, die Firsthöhe darf 9,5 m nicht überschreiten. Bei Pultdächern beträgt die max. 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 (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 (Traufhöhe TH), gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH) bis zum Schnittpunkt der senkrechten traufseitigen Außenwand mit der Unterseite der Sparren der Dachkonstruktion sowie bei Satteldächern über die Firsthöhe (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)
der Planzeichnung festgesetzt. Bebauung ist nur innerhalb BauNVO
der Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind § 23 (5) BauNVO
folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Grenzgaragen, Carports und Gerätehäuser,
- Zufahrten und Wege,
- Einzäunungen

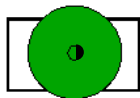
Ausgenommen hiervon ist ein 3 m breiter Saumstreifen § 9 (1) 25 BauGB entlang der gesetzlich geschützten Biotop sowie die Biotop selbst. Diese sind von Bebauungen und Nebenanlagen freizuhalten. (Maßnahme M6 Umweltanalyse)

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.

§ 9 (1) 25a BauGB

§ 9 (1) 25b BauGB

4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



4.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken und Grünflächen (Maßnahme M4 Umweltanalyse)

Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer standortgerechter mittelkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten oder ein bereits bestehender Baum zu erhalten. Ab einer Grundstücksgröße von 600 m² ist ein zweiter Baum zu ergänzen. Pflanzqualität: mindestens Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm / Obstbäume 12 - 14 cm oder Solitär (150 - 200); eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein. Fachgerechte Befestigung. Die Bäume sind gegen Verbiss und Wühlmäuse zu schützen. Es sind gebietsheimische Arten oder Obstgehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste im Anhang II der Umweltanalyse).

5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) 14 BauGB

5.1 Versickerung von Niederschlagswasser (Maßnahme M2 Umweltanalyse)

§ 9 (1) 14 BauGB

i. V. m. § 74 (3) 2

Das Niederschlagswasser der Grundstücke kann dezentral LBO auf den Grundstücken in Mulden über eine mind. 30 cm mächtige belebte Bodenschicht versickert werden. Die Ausführung hat nach den Regeln der DWA-A 138 zu erfolgen. Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sind zulässig und erwünscht. Notüberläufe sind an den öffentlichen Regenwasserkanal

anzuschließen. Gesammeltes Niederschlagswasser aus Flächen der Grundstücke, welche einer dezentralen Versickerung nicht zugeleitet werden, ist zusammen mit den öffentlichen Straßenflächen in die zentrale westlich gelegene öffentliche Mulden-Rigolenanlage abzuleiten.

5.2 Verwendung offenporiger Beläge (Maßnahme M3 Umweltanalyse)

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

6. 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

6.1 Verwendung insektenschonender, sparsamer Beleuchtung (Maßnahme V5 Umweltanalyse) § 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 44 (1) 2

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 Uhr und 5:00 Uhr möglichst zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.

BNatSchG

6.2 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.

6.3 Pflanzung von Gehölzen entlang des östlich gelegenen gesetzlich geschützten Biotops (Maßnahme M8) § 9 (1) 25 a BauGB

Umweltanalyse)

Das gesetzlich geschützte Biotop im Osten des Plangebietes ist auf den Grundstücken so zu pflegen, zu erhalten und zu entwickeln, dass das Biotop und die Funktionsfähigkeit des Biotops dauerhaft erhalten bleiben. Notwendige Gehölzpflanzungen sind mit im Biotop bereits vorkommende Gehölzarten (siehe Pflanzliste II) auszuführen. Für die Ausführung der Maßnahmen sind die Grundstücksinhaber*innen verantwortlich.

7. Sonstige Festsetzungen



- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Sedel II“ § 9 (7) BauGB
- 7.2 Fläche mit Leitungsrechten und Schutzabständen zugunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung (hier: Netze BW GmbH). Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Verlegung, den Betrieb und die Unterhaltung der Leitung und der damit verbundenen Errichtung zu dulden. § 9 (1) 21 BauGB

Teil III HINWEISE

1. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen.

2. 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.

3. 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 des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAwS)" vom 11.02.1994 (GBl. S. 182) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

4. Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Maßnahmen V3 Umweltanalyse)

Die notwendige Rodung von Bäumen und Sträuchern 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.)

5. Erhalt und Schutz angrenzender und hineinragender Biotope (Maßnahme V4 Umweltanalyse)

Die östlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden und in das Plangebiet hineinragenden gesetzlich geschützten Biotope (Feldhecken) sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen ggf. durch Schutzzäune o. ä. Maßnahmen nach Vorgaben der DIN 18920 zu schützen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu

pflanzen.

6. Schutz des Oberbodens (Maßnahme M1 Umweltanalyse)

Der humose Oberboden ist fachgerecht abzutragen, in Mieten von höchstens 2 m Höhe zwischenzulagern und wiederzuverwenden (siehe § 202 BauGB i. V. m. BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Die DIN 18915 ist anzuwenden. Kein Befahren der lehmige Böden im feuchten Zustand. Bei bestehenden Verdichtungen ist eine Bodenlockerung durchzuführen.

7. Empfehlung: Dachbegrünung (Maßnahme M9 Umweltanalyse)

Dächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen mit einer Dachneigung von max. 15° können begrünt werden. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm Stärke. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: 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 mit Photovoltaik/Solarthermie ist zulässig.

8. Empfehlung: Spiegelnde Materialien an der Außenfassade (Maßnahme M10 Umweltanalyse)

Es 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. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, 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 (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & RÖSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. 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
- andere undurchsichtige Materialien
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

Teil IV BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

1.1 Planungsinhalte

1.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Das rund 0,79 ha (7.910 m²) große Plangebiet umfasst die Flurstücke 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 1256, 1258, 1268, 1371 und 1372.

Von Norden grenzt ein Wohngebiet an, zum Süden hin öffnet sich die freie Landschaft. Im Westen und Osten schließen die geschützten Biotope „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 vier 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 mit Grundstücksgrößen von 900 m² bis rund 1.185 m² zu erschließen. Die angrenzenden Biotope sollen in ihrer Form erhalten bleiben, rund 240 m² liegen randlich innerhalb im Plangebiet. 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 optimal abrundet.

1.1.4 Inhalte des Bebauungsplanes

Zur Abrundung der Wohnbebauung von Schwäblishausen wird im südlichen Gewann Sedel eine Allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen. Es ist vorgesehen die bestehende Siedlungsfläche mit ausschließlicher Wohnnutzung nach Süden hin zu erweitern. 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. 5.060 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 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.

Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken dezentral versickert. Zisternen zur Bauchwassernutzung und Gartenbewässerung sind zulässig. Niederschlagswasser, das nicht versickern kann, ist zusammen mit dem Straßenwasser in das Retentionsbecken zu leiten. Ein Notüberlauf wird am den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen.

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

- Fläche „Im Sedel II“ (2018): 0,79 ha
- Wohnbaufläche innerhalb der Baugrenze: 0,47 ha
- Überbaubare Fläche: 0,43 ha
- Verkehrsfläche: 0,08 ha
- Private Grünfläche 0,29 ha

1.2 Zusammenfassung Umweltanalyse

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans und der damit einhergehenden Flächenversiegelung sowie der Nutzungsänderung ein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter Fläche und Boden sowie Pflanzen/Biotope/biologische Vielfalt entsteht. Durch die entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Kapitel 7) werden erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Fläche, Boden und Pflanzen/Biotope/biologische Vielfalt gemindert. Es ist nicht zu erwarten, dass eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere 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: Fällen von Gehölzen

außerhalb der Brutzeit von Vögeln (V 3), Erhalt und Schutz angrenzender und hineinragender Biotop (V 4), Verwendung insektenschonender, sparsamer Beleuchtung (V 5), Pufferstreifen zu den gesetzlich geschützten Biotopen (M 6) und Pflanzung von Gehölzen entlang des östlich gelegenen gesetzlich geschützten Biotops (M 8).

Da der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist die Kompensation nach der Eingriffsregelung §§ 14 – 16 BNatSchG nicht erforderlich.

Teil V Anlagen zum Bebauungsplan

- A. Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Zeichnerischer Teil - Planteil)
- B. Umweltanalyse mit Bestandsplan (2063/2)