Bebauungsplanänderung
Misch- und Gewerbegebiet
Goldäcker

Stadt Pfullendorf

Donaueschingen, 07.09.2007

Im Auftrag der

Stadt Pfullendorf
Bauverwaltungsamt

bearbeitet von:

ARCUS Ing.-Büro
Stadtplanung Landschaftsplanung
CAD + GIS Bioenergienutzung

Hindenburgring 34 Tel 0771–831435
78166 Donaueschingen Fax –8978679

INHALTSVERZEICHNIS

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

II. RECHTSGRUNDLAGEN

III. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB/ BauNVO und PlanzVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB) Seite 3
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB) Seite 4
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Seite 4
4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Seite 4
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Seite 4
6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) Seite 4
7. Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Seite 4
8. Maßnahmen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20. BauGB) Seite 5
9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB) Seite 5
10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Seite 5
11. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB) Seite6

IV. Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)

1. Gebäudehöhe (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Seite 7
2. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Seite 7
3. Farbgebung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Seite 7
4. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) Seite 8
5. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Seite 8
6. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Seite 8
7. Leitungsführung (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO) Seite 8

V. BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkung Seite 9
2. Vorgaben und Rahmenbedingungen Seite 9
3. Städtebauliches Konzept Seite 11
4. Begründung der Festsetzungen Seite 12
5. Empfehlungen und Hinweise Seite 15
6. Realisierung Seite 16
7. Übernahme Begründung „Örtliche Bauvorschriften“ nach LBO § 74 Seite 16

VI. Anlagen

Pflanzlisten 1-3, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

II. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan „Goldäcker" wurde auf der Grundlage der nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- **Baugesetzbuch** (BauGB in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBL. I, S. 2414)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom22.04.1993 (BGBL. I, 466 ff)
- **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBL. I, S.58, BGBL III 213-1-6)
- **Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBL., S. 617) zuletzt geändert am 29.10.2003 (GBL S. 760)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg** (GO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBL., S. 581, ber. S. 698)

III. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB, BauNVO und PlanzVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird in den im zeichnerischen Teil eingetragenen Bereichen ein **Mischgebiet MI** festgesetzt **(§ 6 BauNVO)**

Im MI sind zulässig (§ 6 Abs. 2 BauNVO)

- Gewerbebetriebe, die nicht wesentlich die Wohnnutzung stören,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sport- liche Zwecke, Tankstellen,
- i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO ist pro Betrieb eine Wohnung für den Betriebsleiter/ Eigentümer zulässig, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet auszuführen ist

1.1. Im MI sind nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 + 3 i.V. mit § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO)

- die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO : Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungs-gewerbes und
- die allgemein gem. § 6 Abs. 2 Nr.8 und ausnahmsweise gem. § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten

Als Art der baulichen Nutzung wird in den im zeichnerischen Teil eingetragenen Bereichen ein **Gewerbegebiet GE** festgesetzt (§ 8 BauNVO)

1.2. Im GE sind zulässig (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO ist pro Betrieb eine Wohnung für den Betriebsleiter/ Eigentümer zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet auszuführen ist

Im GE sind nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 + 3 i.V. mit § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO)

- die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO : Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen sowie
- die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO : Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgeschrieben

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen sind im Baugebiet zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO) die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen .

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen sind durch entsprechenden Planeintrag gekennzeichnet.

Private Stellplätze und Garagen sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

6. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf Flurstück 3734 mit der Kennzeichnung „Trafostation" im zeichnerischen Teil ist eine Trafostation als Gebäude, das der Versorgung des Gebietes dient, zulässig.

7. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Unbelastetes Regenwasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück des Anfalls in Zisternen zu nutzen und/ oder über eine mind. 30 cm starke Mutterbodenschicht breitflächig zu versickern.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen zur Behandlung von Niederschlagswasser dienen der Regenrückhaltung, Versickerung und Ableitung unbelasteten Regenwassers (s. Satz 1). Die Festlegung der daran anschließbaren Flächen ist im Baugenehmigungsverfahren durch die Wasserwirtschaftsverwaltung im Landratsamt zu treffen.

Bei Erfordernis sind Flächen für Regenrückhaltung und Versickerung auch in den überbaubaren Grundstücksflächen zu nutzen.

8. MASSNAHMEN FÜR NATUR U. LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil enthaltene Biotopfläche des Stadtbaches ist zu erhalten.

9. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Pfullendorf festgesetzt.

10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit **PFG 1** bezeichneten Grünflächen sind zu bepflanzen

- mit mittel- und großkronigen Laubgehölzen als Hochstämme im 15 m Raster gemäß Pflanzliste 1 oder
- mit Gehölzgruppen auf einem 50%igen Flächenanteil gemäß Pflanzliste 2 oder
- in Kombination der vorgenannten Bepflanzungen
- die Bodenflächen sind naturnah zu gestalten
- im Bereich der Neupflanzungen bestehende Gehölze sind vorrangig zu erhalten

Zu- und Ausfahrten zu den Grundstücken sind auf bis zu 25 % Länge der an die Straße angrenzenden Grundstücksseite zulässig.

Auf den im zeichnerischen Teil mit **PFG 2** bezeichneten Grünflächen sind bestehende Gehölze zu erhalten und offene Flächen zu bepflanzen

- mit mittel- und großkronigen Laubgehölzen als Hochstämme im 15 m Raster gemäß Pflanzliste 1 oder
- mit Gehölzgruppen auf einem 50%igen Flächenanteil gemäß Pflanzliste 2 oder
- mit Streuobsthochstämmen gemäß Pflanzliste 3 im 12 m Raster oder
- in Kombination der vorgenannten Bepflanzungen
- die Bodenflächen sind naturnah zu gestalten
- im Bereich der Neupflanzungen bestehende Gehölze sind vorrangig zu erhalten

Diese Gehölzpflanzungen sind durchgängig ohne Unterbrechung anzulegen.

Für die im zeichnerischen Teil mit **PFG 3** eingeschriebenen Grundstücksflächen gilt, dass mit Ausnahme hoch frequentierter Stellplätze (Baumarkt, Autohaus, Nutzungen mit sehr starker Besucherfrequenz) alle Stellplätze, d.h. einschließlich der privaten, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Darüber hinaus ist pro 6 Stellplätze ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste 1 als Untergliederung der Stellplätze zu pflanzen.

Für die im zeichnerischen Teil mit **PFG 3** eingeschriebenen Grundstücksflächen gilt außerdem, dass je angefangene 1000m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen / erhalten ist. Diese Festsetzung gilt zusätzlich zu den vorstehend genannten Pflanzgeboten PFG 1 und PFG 2. Der Erhalt bestehender Bäume der entsprechenden Pflanzliste außerhalb von PFG 1 und PFG 2 kann angerechnet werden.

Die Pflanzflächen von mittel- und großkronigen Bäumen und von Streuobst-Hochstämmen sind auf mindestens 4-5m² naturnah im Bodenaufbau herzustellen für günstige Wuchsbedingungen am vorgesehenen Standort.

11. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN (§ 31 Abs. 1 u. 2 BauGB)

Die Anlage von Stellplätzen in den Flächen für PFG 1 und Straßen begleitenden Flächen zur Behandlung von Niederschlagswasser kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der jetzige Bestand dies belegt oder die intensive betriebliche Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen eine Inanspruchnahme der Flächen von PFG 1 notwendig machen. Ein formloser Nachweis ist der Stadt Pfullendorf – Bauverwaltungsamt – hierzu vorzulegen.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Vorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Pfullendorf übereinstimmt.

Pfullendorf, den 28. MAI 2008

STADT 17 PFULLENDORF

.....

Thomas Kugler
Bürgermeister

IV. Übernahme der ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO) der eigenständigen Satzung der Stadt Pfullendorf nach LBO und GO

1. GEBÄUDEHÖHE (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil der Festsetzungen wird eine maximale Traufhöhe festgelegt.

Genehmigungspflichtige Vorhaben nach § 49 LBO sowie verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO dürfen unbeschadet der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Goldäcker eine Gesamthöhe von 10 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

Die Betriebsleiter / Eigentümerwohnungen dürfen von der EFH (= Erdgeschoßfußbodenhöhe) eine maximale Höhe bis zur Unterkante Sparren von 3,70 m aufweisen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf max. 1 m über der dem Gebäude nächst gelegenen Straßenhöhe festgelegt. Alle übrigen Höhenfestsetzungen werden gemessen ab der dem Vorhaben nächstgelegenen Straßenoberkante.

2. DACHFORM (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer sind als Sattel-, Pult- oder Flachdach auszubilden. Es gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Eintragungen.
Dabei wird im festgesetzten Gewerbegebiet unterschieden nach der Dachform für Eigentümer/ Betriebsleiterwohngebäude in Form von Satteldächern und nach den Dachformen für Betriebsgebäude in Form von Sattel-, Pult- und Flachdächern.

Die Dachneigung wird festgesetzt

- <u>im Mischgebiet</u>
  - bei Satteldächern für Eigentümer-/ Betriebsleiterwohngebäude und Betriebsgebäude mit 25° bis 40° Dachneigung
- <u>im Gewerbegebiet Nr. 1 bis 3</u>
  - bei Satteldächern für Eigentümer-/ Betriebsleiterwohngebäude mit 25° bis 40° Dachneigung
  - bei Sattel-, Pult- oder Flachdächern für Betriebsgebäude von 0° bis 30° Dachneigung

Die Zuordnung zu den beiden Gewerbegebietsbereichen ist den Eintragungen der Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes Goldäcker der Stadt Pfullendorf zu entnehmen.

3. FARBGEBUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zur Dacheindeckung dürfen bei der Bebauung im Mischgebiet keine blauen Materialien zur Verwendung kommen. Aufgrund der sehr gut wahrnehmbaren Lage des Gebietes vom Seepark her dürfen nur Patinafähige, nicht glasierte oder engobierte Bedachungsmaterialien in den Farbtönen ziegelrot bis braun verwendet werden; dunkle Farbtöne wie anthrazit sind zugelassen.

4. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind

- nur am Ort der Leistung zulässig,
- nur am Gebäude, nicht oberhalb der Traufe (= auf dem Dach), zulässig
- so zu gestalten, dass das Naherholungsgebiet „Seepark" im Südwesten und die südlich angrenzende Wohnbebauung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- nicht als bewegliche Lichtwerbeanlagen zulässig; ebenfalls sind Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone u.ä. nicht zulässig

5. EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen privater Grundstücke zu öffentlichen Straßen, Wegen und dem Stadtbach sowie zu privaten Nachbargrundstücken sind bepflanzte Maschendrahtzäune und Heckenpflanzungen mit jeweils im Durchschnitt max. 1,8 m Höhe zugelassen. Mit Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen ist ein Abstand von mind. 30 cm horizontal und das Lichtraumprofil für Straßenverkehr vertikal einzuhalten. Es sind standortheimische Pflanzenarten auszuwählen gemäß der Pflanzliste 2; nicht zulässig sind geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen und Zäune aus Stacheldraht.
Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern) sind bei Betrieben mit Außenlagern zulässig. Sie sind zumindest teilweise zu bepflanzen.
Bei allen Einfriedungen ist auf eine Tierdurchlässigkeit auf zumindest etwa 25% jeder Grundstücksseite mit 10-15cm Höhe vom Boden zu achten (Igel, Amphibien usw.)

6. GESTALTUNG UND NUTZUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze sind in gut wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Nicht bzw. wenig genutzte Freiflächen und Baumscheiben (in den Mindestmaßen von mindest. 2,5x2,5m) sind gärtnerisch bzw. naturnah anzulegen.

7. LEITUNGSFÜHRUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeeinrichtungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der „Örtlichen Bauvorschriften" mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Pfullendorf übereinstimmt.

Pfullendorf, den 28. MAI 2008

STADT 17 PFULLENDORF

.....

Thomas Kugler
Bürgermeister

V. BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkung

1.1. Veranlassung

Die Stadt Pfullendorf sieht sich veranlasst, eine Anpassung der Bebauungsplanfestsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften vorzunehmen, da in der Vergangenheit vermehrt Befreiungen von den Festsetzungen erteilt wurden (z.B. Überschreitung der Baugrenzen, Eingriffe in Grünflächen usw.) und die Aufgabe einer Gasleitung-Freihaltetrasse neue Planungsmöglichkeiten bietet. Der bestehende und rechtskräftige Bebauungsplan „Goldäcker" datiert aus dem Jahr 1990 und soll an die städtebaulichen Anforderungen angepasst werden.

1.2. Auftragsvergabe

Dazu wurde der Auftrag an das Ing-Büro ARCUS vergeben, den Bebauungsplan mit begleitender naturschutzrechtlicher Eingriffbilanzierung bzw. einem Umweltbericht zu erstellen.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1. Bestehende verbindliche Bauleitplanung

Der bestehende Bebauungsplan „Goldäcker" wurde rechtsverbindlich am 3. August 1990 mit der öffentlichen Bekanntmachung (im Folgenden BPlan 1990 genannt). Er sah als Nutzung überwiegend ein Gewerbegebiet vor. Zwei Bereiche, jeweils entlang der nordöstlichen Gebietsgrenze/ dem Stadtbach sowie der südwestlichen Grenze / dem Bannholzerweg waren als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan „Langäcker-Ziegelrain-Goldäcker" an, der ein Mischgebiet festsetzt.

Im Nordwesten sowie auf etwa 2/3 der nördlichen Südwestgrenze grenzt der Bebauungsplan „Landschaftspark Linzgau" an, der den Bannholzerweg als verkehrsberuhigte Zone, die nordwestlich angrenzenden Bereiche für Naherholung, öffentliche Grünflächen in Form von Spielwiesen sowie Parkierungsanlagen für Naherholungssuchende umfasst.

2.2. Abgrenzung

Die im aktuellen Bebauungsplanentwurf vorgesehene Abgrenzung weicht im Bereich des nördlichen Bannholzerweges durch Ausgrenzung desselben geringfügig von der bisherigen Abgrenzung des rechtskräftigen BPlan 1990 ab. Diese Abweichung nimmt Bezug auf den aktuellen Bebauungsplan des Seeparkes, dessen Abgrenzung den Bannholzerweg bis auf Höhe der südöstlichen Grenze von Flurstück Nr. 1405/1 beinhaltet.

2.3. Verkehrliche Anbindung

Das Gebiet ist verkehrlich angebunden nordöstlich an den Litzelbacher Weg, der als nur begrenzt leistungsfähige Erschließungsstraße direkt parallel außerhalb der nordöstlichen Gebietsgrenze verläuft.

Im südlichen Bereich verläuft der Bannholzerweg als südliche Erschließungsanbindung. Er befindet sich teils inner- und teils außerhalb des aktuellen Bebauungsplanentwurfes und endet am westlichen Gebietsrand als Sackgasse.

2.4. Vorhandene Bebauung

Das Flurstückskataster als Grundlage des Bebauungsplanes verdeutlicht im Wesentlichen die bestehende Bebauung.

2.5. Eingriffsbilanz nach § 1a BauGB

Für die Bilanzierung ist von den zulässigen Nutzungsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Goldäcker" aus dem Jahr 1990 auszugehen.

Die Flächen sind überwiegend bebaut und zu großen Teilen für betrieblichen oder Besucherverkehr versiegelt.

Einzige naturnahe Zone ist der Stadtbach mit seinen Begleitgehölzen auf den Böschungen. Im östlichen Bereich ist ein Teilstück verdolt.

Die tatsächlichen Festsetzungen, die die Eingriffbilanz bestimmen, sind in Kapitel 3 näher dargestellt. Die Berechnung der **Eingriffsbilanz** zum **Biotoppotenzial** ist in der Anlage aufgeführt.

Bodenpotenzial
Durch Bebauung bereits weitgehend überformt. Beachtlich ist die hohe Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt durch die sandig-schluffig-lehmigen Oberböden. Hierdurch ist eine hohe Versickerungsleistung zur Aufrechterhaltung des lokalen Wasserkreislaufes (Versickerung) der Niederschläge voraussichtlich gut möglich.

Erholung , Orts- und Landschaftsbild, Emissionen
- Derzeit relativ geringe verkehrliche Belastung mit Ausnahme zu den Stoßzeiten im Berufsverkehr. Als Ausnahme weist der Baumarkt auf Flurstück 3735 eine z.T. hohe Besucherfrequenz und damit entsprechenden KFZ-Verkehr auf.
- Die bauliche Höhenentwicklung im Gebiet sowie darüber hinausgehend in der Umgebung übersteigt i.d.R. nicht 10 m Höhe – Ausnahme Otterswangerstraße Nr. 5 auf Flurstück 1375/2 nordöstlich mit 4 Geschoßen , und passt sich damit der ebenen Landschaft in der Pfullendorfer Mulde gut an.
- Die Erholungsfunktion weist hochgradige Qualitäten durch den westlich und nördlich angrenzenden Seepark auf. Dazu zählt neben dem eigentlichen Baggersee mit Bade- und Sportmöglichkeiten direkt westlich angrenzend auch die nördlich gelegene kleinere Gastronomie und ergänzender Grünflächen in form von Liege- und Spielwiesen.

Klimapotenzial
Siedlungsklimatisch kaum relevanter Raum durch überwiegende Bebauung.

Wasserpotenzial
Als Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes an der nordöstlichen Grenze verlaufend, der Stadtbach, der im östlichen Viertel verdolt ist. Die Distanz zwischen Erdoberfläche und Grundwasserpegel ist im Bereich des Baggersees deutlich zu erkennen und beläuft sich auf etwa 4 – 5m.

2.6 Infrastruktur

Sämtliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Gebiet ist bereits vorhanden.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Nutzung und Bebauung

Zentraler Ansatz für die städtebauliche Konzeption ist zum einen die bestehende gewerbliche Nutzung einerseits und im Westen und Norden der direkt angrenzende Seepark mit überragender Bedeutung für die Naherholung der gesamten Stadt Pfullendorf und darüber hinaus reichendem regionalem Einzugsbereich.

Daher ist eine Nutzungsstaffelung zwischen Naherholungsgebiet und gewerblichen Bauflächen vorgesehen, die durch eine Mischgebietszone mit kleinteiliger Bebauung einen Übergang finden soll.

Die im bestehenden BPlan 1990 enthaltene Abstaffelung einer Mischgebiet ähnlichen Nutzung zum Stadtbach hin wird aufgegeben, da nördlich angrenzend tatsächlich bereits heute weitere gewerbliche Nutzflächen vorhanden sind.

Die Höhenentwicklung der Betriebe ist auf durchschnittlich 8 – 10 m zu begrenzen, da damit auf das Orts- und Landschaftbild bezogene Anforderungen erfüllt werden können. Auch hier wird eine Abtaffelung durch niedrigere Höhenfestsetzungen im Mischgebiet und angrenzenden Gewerbebereich zum Seepark hin vollzogen.

3.2 Grünordnung – Eingriffsbilanz nach § 1a BauGB

Die Zielsetzung einer Bebauungskonzeption im zu überarbeitenden Misch- und Gewerbegebiet „Goldäcker" muss aus grünordnerischer Sicht in Richtung intensiver Flächenausnutzung unter Berücksichtigung der Naherholungsbelange aus dem Seepark resultierend gehen. Grund ist die vorrangige Ausschöpfung innerörtlicher Reserven, um Außenbereichsentwicklungen zu minimieren bzw. zu vermeiden.
Die Intensität der Flächenausnutzung findet neben der vorrangigen Berücksichtigung der Belange der Naherholung (Seepark) ihre Grenzen in der Abstimmung zu sonstigen ökologischen Mindestanforderungen – hier

1. der Sicherung des Stadtbaches am nordöstlichen Gebietsrand.
2. einer Mindestausstattung an Durch- und Begrünungsmaßnahmen , die auf dem Strukturgerüst „Straßen und Gebietsränder" aufbaut sowie grundstücksbezogenen Pflanzgeboten (Stellplätze und Pflanzgebot pro Flächeneinheit) und
3. der Sicherung des Wasserhaushaltes durch weitestgehende Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers

Gestalterisch im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt eine Nutzungs- und Höhenstaffelung wie bereits unter Ziff. 3.1 erläutert.

Die **Eingriffsbilanz** ergibt – wie **in der Anlage** dokumentiert, ein auszugleichendes, moderates Defizit in Höhe von 4.500 Punkten. Dies ist bedingt durch die im Vergleich zum bisher rechtsgültigen BPlan deutlich vergrößerten überbaubaren Flächen : bei „netto" 5,7 ha Bauland werden 10% oder 0,57 ha zusätzlicher Fläche generiert (ohne Betrachtung der zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten in der dritten Dimension – der Höhe).

Das entstehende Defizit der Eingriffsbilanz wird im Zusammenhang mit Biotop-Verbesserungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Es ist ein städtebaulicher Vertrag o.ä. mit dem Landratsamt zur rechtlichen Absicherung der Maßnahme erforderlich.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Mischgebietes MI entlang des Bannholzer Weges (= an der Südwestgrenze entlang) gilt der Staffelung und damit einem angepassten Übergang zwischen dem Gewerbegebiet im östlichen Geltungsbereich und dem westlich angrenzenden, für die Stadt Pfullendorf mit herausragender Bedeutung bestehenden Naherholungsgebiet Seepark. Darüber hinaus grenzt im Süden eine kleinteilige Wohnbebauung an, so dass auch hier mit der Mischgebietsausweisung das Gebot der Rücksichtnahme berücksichtigt wird.

Die Begrenzung des Wohnens auf eine Betriebsleiterwohnung im Gewerbegebiet soll einer Fehlnutzung gewerblicher Bauflächen vorbeugen, d.h. den Zweck der Ausweisung wahren. Damit soll darauf hingewirkt werden, aus einem preisgünstigen Gewerbegebiet nicht ein Wohngebiet entstehen zu lassen.

Als Grund für die Ausschlüsse von weiteren Nutzungen im MI und GE besteht das Ziel, die relativ ungünstige verkehrliche Situation nicht durch zusätzliche, Verkehr stark anziehende Nutzungen zu verschärfen. Daher sollen Tankstellen, weitere großflächige Einzelhandelsbetrieben sowie Schank- und Speiswirtschaften nicht zugelassen werden.

Die innergebietliche Versorgung mit Strom wird durch die Umspannstation auf Flurstück 3734 gewährleistet und gibt eine Festsetzung des Bestandes wieder.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den eingetragenen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen von 0.5/0.8 im MI und 0.7/1.4 in den Gewerbegebietsflächen 1 und 0.6/1.2 in den Gewerbegebietsflächen 2 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus 1990 übernommen. Damit wird die Obergrenze nach BauNVO nicht ausgeschöpft. Vorstellbar wäre danach : MI: 0.6/ 1.2; GE 0.8/1.6.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festlegung der offenen Bauweise sollen Gebäude auf max. 50m Länge begrenzt werden. Durch die Kleinteiligkeit der vorhandenen Grundstückseinteilung ist auch von einer kleinteiligen Bebauung auszugehen, wie sie sich in den vergangenen 1 ½ Jahrzehnten auch ausgeprägt hat.

Die Baugrenzen zur Bestimmung der gebäudlich bebaubaren Flächen werden so großzügig wie möglich gezogen, um die maximal verträgliche Ausnutzung der Grundstücksflächen im Innenbereich zu ermöglichen. Ziel ist eine Vermeidung / Minimierung der Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich (u.a. Bodenschutz, siehe unter „Städtebauliches Konzept" Kap. 3.2. Grünordnung) . Lediglich für eine minimale Durchgrünung des Gebietes in Form einer Grundausstattung naturnaher Elemente werden folgende Bereiche als Grünflächen aus den überbaubaren Grundstücksflächen herausgenommen:

- im Bereich des Stadtbaches eine 5m-Abstandsfläche zu den Flurstücken 3731 und 3732
- entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ein 5,5m breiter Pflanzstreifen zur gebietlichen Gliederung und Trennung zu südöstlich angrenzenden Bereichen und
- eine i.d.R. 5m breite Grünfläche beidseitig straßenbegleitend.

Im Mischgebiet ist eine differenziertere und kleinteiligere Baugrenzen-Ziehung vorgesehen, die zum einen bestandsbezogen ausgeprägt ist (lediglich Flurstück 3740 ist nicht bebaut,

sonst bestehende Wohngebäude), die aber auch eine kleinteiligere Bebauung in direkter Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet Seepark als städtebaulich angemessen widerspiegelt.

4.4 Flächen für Nebenanlagen

Die Zulässigkeitserklärung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen geht davon aus, dass solche Nebenanlagen sich in die Gesamtkonzeption einfügen.

4.5 Verkehrsflächen

Die H-förmige Erschließung des Gewerbegebietes ist Bestand (Namensbezeichnung der Straße: Im Goldacker). Der Straßenquerschnitt weist 6 m Fahrbahnfläche und einseitig 1,5 m Fußweg auf.

Der Bannholzer Weg dient in seinem südlichen Abschnitt als Zufahrt zur Erschließungstraße „Im Goldacker". Der nordwestlich anschließende Teil ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, da es sich hier um eine Sackgasse und Erschließung mit eingeschränktem Verkehr handelt: KFZ-Verkehr soll hier nur zur Andienung der Gastronomie und betriebsbedingte Zufahrten zur Wasserskianlage ermöglichen. Priorität genießt im verkehrsberuhigten Bereich Fußgängerverkehr und Radfahrer.

Die nördliche Anbindung der Erschließung erfolgt über den Litzelbacher Weg.

Aufgrund einer effizienten Grundstücksausnutzung im Bereich der Baufenster soll eine Zulässigkeit von privaten Stellplätzen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein mit den grünordnerischen Auflagen.

4.6 Versorgungsfläche

Im Bebauungsplan aufgenommen wurde die bestehende Trafostation auf Flurstück 3734, die für die Stromversorgung im Gebiet von Bedeutung ist.

4.7 Behandlung/Ableitung von Niederschlagswasser

Entsprechend der Abwasserkonzeption der Stadt Pfullendorf soll möglichst wenig gering und unbelastetes Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkänale und damit in die ca. 300m nördlich gelegene Kläranlage eingeleitet werden.

Eine Versickerung erscheint bei gegebenem Untergrund mit guter Durchlässigkeit (Kiesbaggersee!) gut möglich. Daher sind die Möglichkeiten zur Nutzung unbelasteten Regenwassers sowohl mittels Zurückhaltung und Sammlung einschl. Nutzung über Zisternen als auch soweit als möglich über Versickerung mit breitflächigen Mulden, die mit einer mind. 30 cm starken Mutterbodenschicht versehen werden, auf den Grundstücken sinnvoll einsetzbar.

In Bezug auf den Bestandsschutz greift diese Regelung erst dann, wenn eine erneute Baugenehmigung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang ist gemeinsam mit dem Landratsamt – Referat Wasserwirtschaft abzuklären, welche Dachflächen an derartige Rückhalte- und Versickerungsanlagen angeschlossen werden können. Nach derzeitigem Stand der Erkenntnis über die Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann von einem sehr weitgehenden Anschluss ausgegangen werden.

Entsprechende Flächen, die der Versickerung dienen, sind insbesondere außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Flächen im BPlan festgesetzt. Bei Erfordernis kann dies aber auch auf Bereichen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zutreffen.

4.8 Maßnahmen für Natur und Landschaft

Wichtigste Maßnahme in diesem Zusammenhang ist die Sicherung des Stadtbaches an der nordöstlichen Gebietsgrenze. Wünschenswert wäre eine Renaturierung des verdolten Abschnittes im Bereich des Flurstückes 1100/3, wobei der bestehende Gewerbebetrieb besagte Fläche zu Ausstellungszwecken befestigt hat und nutzt.
Mit der Ausweisung der Flächen für ein Pflanzgebot (hier PFG 2) kann – unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung der nach Wassergesetz des Landes Baden-Württemberg erforderliche 10 m Abstandsstreifen für ein Gewässer 2. Ordnung gesichert werden.

4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist im westlichen Bereich in Fortführung der Straße „Im Goldacker" in Richtung Bannholzer Weg festgesetzt zugunsten Infrastrukturleitungen, die von der Stadt Pfullendorf in diesem Bereich betrieben werden.

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht entlang der südöstlichen Gebietsgrenze. Durch die Lage der Leitungen ist die Breite des Pflanzgebotes auf 5,5m erweitert, gegenüber normalerweise 5m

4.10 Anpflanzung von Bäumen

Die Festsetzungen der vier Ziffern (10.1 –10.4) sind Bestandteil des Konzeptes zur landschaftlichen Einbindung. Die Festsetzungen dienen der inneren Durchgrünung des Gebietes. Sie bestehen aus

- PFG 1 : der Straßen begleitenden Anpflanzung von mittel- und großkronigen Laubgehölzen als Hochstämme im 15 m Raster oder der Pflanzung von Gehölzen auf einem 50% Flächenanteil der grundstücksbezogenen Pflanzfläche oder einer Kombination aus den beiden vorgenannten Pflanzungen.
  Damit soll ein Mindestmaß an Grüngestaltung auf 5 m breitem Grünstreifen auch im Gewerbegebiet sichergestellt werden. Durch die nahe Lage zum Erholungsgebiet Seepark wird eine Schwerpunktsetzung Straßen begleitend festgelegt. Notwendige Zufahrten zu den gewerblichen Grundstücken werden dadurch berücksichtigt, dass bis max. 25 % der an die Straße „Im Goldacker" angrenzenden Grundstückslänge statt als Begrünung für Zu- und Ausfahrten genutzt werden kann.
- PFG 2 : soweit vorhanden, der Erhaltung bestehender Vegetationsstrukturen und der Neupflanzung analog PFG 1 ergänzt um Streuobsthochstämme
  Die hier zu erhaltenden bzw. neu anzulegenden Pflanzungen sind als geschlossene bzw. durchgängige und nicht unterbrochene Grünbereiche anzulegen. Mit 5 m Breite leisten sie ebenfalls einen Beitrag zur Mindestausstattung dieses Gewerbegebietes mit Grünstrukturen. Darüber hinaus dient die Zuordnung zum Stadtbach zu einer Stabilisierung und Sicherung positiver Umfeldbedingungen im Gewässerrandstreifen des Fließgewässers.
- Mit dem Pflanzgebot PFG 3 soll erreicht werden, dass die erforderlichen Stellplätze in naturnaher Ausführung hergestellt werden: Dazu zählt zum einen ein der möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Belag. Zum zweiten gehört dazu auch die Bepflanzung mit einem großkronigen Baum je 5 Stellplätze. Dies ist aus gestalterischen Gründen insbesondere des Gewerbegebietes im Nahbereich des Erholungsgebietes Seepark von wesentlicher Bedeutung. Hinzu kommt eine effektive Beschattungsfunktion im Sommer einschließlich des kleinklimatischen Ausgleichs.

- Als ergänzender Ansatz für eine positive Grüngestaltung des Misch- und Gewerbegebietes benachbart zum Seepark soll je 1000 m² angefangene Grundstücksgröße 1 großkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 gepflanzt, gesichert und gepflegt werden. Dieser pauschaler Flächenbezug die Standortwahl den Grundstückseigentümern offen für eine sinnvolle und dauerhafte Standortwahl. Er ist bereits im BPlan 1990 enthalten.

Die Festlegung der Pflanzlisten 1 bis 3 erfolgt vor dem Hintergrund, für neue Pflanzmaßnahmen standortheimische Gehölze zu Einsatz kommen zu lassen.

4.11 Ausnahmen und Befreiungen

Die Anlage von Stellplätzen im Pflanzstreifen PFG 1 wird dann als Ausnahmetatbestand betrachtet, wenn

- die Stellplätze bereits im festgesetzten Pflanzstreifen Bestand haben oder
- die dichte Bebauung und Ausnutzung des Grundstückes für betriebliche/ gewerbliche Bebauung eine Inanspruchnahme erfordert.

Dies gilt gleichermaßen für die Flächen zur Behandlung des Niederschlagwassers, wobei die Ausführung der Stellplätze im Pflanzstreifen PFG 1 zwingend mit hoch wasserdurchlässigen Materialien einerseits und der untergliedernden Pflanzung von einem großkronigen Hochstamm je 5 Stellplätze zu erfolgen hat.

Für die Inanspruchnahme ist ein formloser, begründeter Antrag an die Stadt Pfullendorf – Bauverwaltungsamt, zu richten.

5. Empfehlungen und Hinweise

5.1 Wasserwirtschaft – Bodenschutz

Die Boden- und Klärschlammbelastung mit Schwermetallen ist neuerdings Anlaß, dem Verursacherprinzip folgend Quellen derartiger Belastungen auszuschalten. Daher wird den Bauherren empfohlen, auf metallische Dächer zu verzichten und auch Regenrinnen und Fallrohre entweder in Kunststoff oder in beschichteten Metallen ausführen zu lassen. Durch Verwitterung, saure Niederschläge u.a. werden permanent Metallpartikel aus Kupfer-, Zink- und Titanzinnblechen gelöst und führen zu Anreicherungen entweder in oberflächigen Regenwassermulden oder – als Schmutzwasser im Klärschlamm.

Zur dezentralen Behandlung / Ableitung von Niederschlagswasser ist die Anlage 1 zum BPlan zu berücksichtigen (Merkblatt dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser des Landratsamtes Sigmaringen).

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farbe, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche u.a. Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –“ vom 5.09.1995 einzuhalten.

5.2 Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Strassen und Wege sind in einem 1,0m breiten Geländestreifen auf privaten Grundstücksflächen Anlagen für die Stromversorgung (Kabelverteilerschränke und Leuchten) zu dulden.

5.3 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt – Außenstelle Tübingen - unverzüglich zu benachrichtigen.

5.4 Altlasten

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen – Umweltschutzamt – zu verständigen

6. Realisierung

6.1 Flächenbilanz

Die Gebietsgröße umfasst 6,5 Hektar und besteht überwiegend aus bereits bebauten Grundstücksflächen. Eine Neuherstellung entfällt und eine Wirtschaftlichkeitsüberprüfung anhand der Flächendaten pro Nutzung (Erschließung, Nutzflächen, Grünflächen, sonstiges) ist daher entbehrlich.

6.2 Kosten

Auf die entsprechenden Berechnungen kann aufgrund der bereits realisierten Maßnahmen verzichtet werden.

6.3 Bodenordnung

Ist bereits erfolgt.

6.4 Verfahren

Die Stadt Pfullendorf beabsichtigt die rasche Durchführung des BauGB-Verfahrens . Ziel ist die Herstellung der Rechtskraft im Verlauf des Jahres 2007.

6.5 Baugrund

Den Bauherren wird empfohlen, eine Baugrundprüfung vornehmen zu lassen.

7. Übernahme Begründung „Örtliche Bauvorschriften“ nach LBO § 74

7.1 Gebäudehöhe

Die Höhenfestsetzung wird mit einer maximalen Traufhöhe – im Mischgebiet max. 6 m, im Gewerbegebiet max.10 m, festgesetzt und gliedert sich damit auch in die bauliche Höhenentwicklung der Betriebsgebäude in der Umgebung außerhalb des BPlangebietes ein.

Die Betriebsleiterwohnungen (Eigentümer) werden i.d.R. automatisch etwas niedriger werden. Dies ergibt sich aus kleineren Grundrissen als bei Betriebsgebäuden und der festgelegten Traufhöhe von 3,70 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe sowie der max. Dachneigung. Diese bewusste Zielsetzung, die leicht aufgestockt wird durch die max. 1 m über Straßenniveau gelegene Erdgeschoßfußbodenhöhe (belichtetes Kellergeschoß) ist vor allen Dingen für das Mischgebiet mit seiner Wirkung in den Naherholungsbereich Seepark hinein von besonderer Bedeutung.

Mit der Einbeziehung der nach Landesbauordnung genehmigungspflichtigen Vorhaben (§ 49 LBO) sowie der verfahrensfreien Vorhaben (§ 50 LBO), die bei möglicher Verwirklichung im BPlangebiet ebenfalls die 10m-Höhe nicht überschreiten dürfen, soll im direkten Einwirkungsbereich des Naherholungsgebietes Seepark das Orts- und Landschaftsbild Vorrang vor baulichen Höhenentwicklungen jeglicher Art haben.

7.2 Dachform

Die Festsetzungen, wie sie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Goldäcker" dargestellt sind, orientieren sich im Wesentlichen am Bestand. Es wird unterschieden zwischen dem Mischgebiet, in dem die Dachneigung der Gebäude zwischen 25° bis 40° zu liegen hat in Form von Satteldächern, und dem Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Festsetzungen. Die Differenzierung im Gewerbegebiet erfolgt auch hier Bestands bezogen nach Betriebsleiter (Eigentümer)-Wohnung mit steiler Dachneigung (25° bis 40°) und nach den Betriebsgebäuden, die in den Bereichen der Gewerbegebietes 1 und 2 (s. Nutzungsschablone) Flach-, Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung zwischen 0° und 30° vorsehen.

7.3 Dach: Farbgebung und Materialien

Die Festlegung in Ziff. 3.1 der textlichen Festsetzungen zielt auf nicht glänzende, nicht reflektierende und nicht spiegelnde Materialien ab. Die Farbgebung soll Intensiv-Farbtöne vermeiden helfen.

7.4 Werbeanlagen

Mit der Festlegung „nur am Ort der Leistung zulässig" soll eine räumliche Begrenzung der Werbeanlagen im Gebiet erreicht werden. Die Konkretisierung dieser Festlegung bedeutet die Anbringung von Werbeanlagen ausschließlich an der Fassade, nicht aber auf dem Dach bzw. oberhalb der Traufe bei Flachdächern. Generell wird mit der Festlegung einer gestalterischen Harmonisierung mit dem Naherholungsgebiet Seepark eine qualitätsvolle Gestaltung der Werbeanlagen beabsichtigt, ohne dass verunstaltende Wirkungen von ihnen ausgehen. Hierzu zählt auch der Verzicht auf bewegliche Lichtwerbeanlagen, Lichtstrahler oder bewegliche Objekte.

7.5 Einfriedungen

Hinter den Festsetzungen der Ziff. 5.1 der textlichen Festsetzungen steht die Überlegung einer möglichst offenen bzw. „grünen" Einfriedung, d.h. massive Einfriedungen wie z.B. Mauern können nur bei Betrieben mit dauerhaft umfangreichem Außenlager in Betracht kommen (Versicherung!). Die Regel werden begrünte Drahtzäune oder „lebende" Einzäunungen wie z.B. Hecken sein.

Die Tier- und Pflanzenwelt findet Berücksichtigung in der Auswahl nur standortheimischer Gehölze – das schließt Nadelholz-Hecken aus, und in der durchlässigen Gestaltung der Ein-

friedungen für Kleintiere durch anteilige „Bodenfreiheit“ mit ca. 15 cm. Damit wird die Siedlungsfläche nicht aus dem übrigen Lebensraum „ausgesperrt“.

7.6 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht soll bei jeder Bebauung die Versickerung so weit wie möglich erhalten bleiben. Dies schlägt sich in den Festsetzungen zu Stellplätzen (Ziff. 6.1 der textlichen Festsetzungen) nieder und geht bei nicht oder nur wenig genutzten Freiflächen und den Baumscheiben noch darüber hinaus, indem auf diesen Flächen eine gärtnerische bzw. naturnahe Gestaltung erfolgen soll.

7.7 Leitungsführung

Auf eine oberirdische Leitungsführung jeglicher Art soll aus optischen und praktischen Gründen verzichtet werden.

Donaueschingen, den 07.09.2007
Dipl-Ing. Otto. Körner
ARCUS Ing.-Büro

Anlage Pflanzlisten

1. großkronige Laubbäume

Rotbuche
Bergahorn
Bergulme
Esche
Stieleiche
Winterlinde
Hainbuche
Wildbirne „Chanticleer“
Birke
Traubenkirsche
Feldahorn
Vogelkirsche
Sommerlinde
Walnuß
Spitzahorn
Feldulme

2. Pflanzliste standortheimische Sträucher

Haselnuß
Weißdorn
Roter Holunder
Schwarzer Holunder
Feldrose
Hundsrose
Kreuzdorn
Weide
Liguster
Schlehe
Pfaffenhütchen
Rotes Geißblatt
Hartriegel (weiß,rot)
Wolliger Schneeball
gewöhnl. Schneeball

3. Pflanzliste regionaltypische Streuobsthochstämme

Gemäß Liste des LRA Sigmaringen – Untere Naturschutzbehörde.
Streuobsthochstamm = Astansatz mind. 1,80m über Wurzelhals

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung BP Goldäcker

1. Grundlagen

Zur Erstellung der Eingriffsbilanzierung wird der BPlan Goldäcker („alt") vom 3.August 1990 mit seinen Festsetzungen herangezogen sowie der vorliegende BPlan-Entwurf Goldäcker („neu") mit seinen entsprechenden Bestimmungen.

2. Methodik

Maßgebend ist die vom Landratsamt Sigmaringen – Untere Naturschutzbehörde (UN) vorgegebene „Matrix zur schnellen Ermittlung des Ausgleichbedarfes bei Vorhaben im Außenbereich" vom 20.5.2003. Nach Auskunft der UN wird hierbei kein Unterschied zwischen Außen- und Innenbereich im Zusammenhang mit der Anwendung der „Matrix" gesehen, so dass sie für die vorliegende Planung im Bestand einzusetzen ist.

Zur Beurteilung der Eingriffe in Natur und Umwelt wird der jeweils geplante Zustand der beiden BPläne Goldäcker („alt" und „neu"), d.h. die Umsetzung der jeweiligen Festsetzungen zum Gegenstand der Bilanzierung gemacht – siehe hierzu grafische Darstellungen im Plan „ EINGRIFFS-BILANZIERUNG" (Stand 07.09.2007)

Konkret werden die Überbauung privater Grünflächen, darunter eine mit Vernetzungsfunktion sowie die Vergrößerung der Baufenster in Ansatz gebracht. Berücksichtigung findet ebenfalls die „städtebauliche Vereinbarung" zwischen der Stadt Pfullendorf und der Fa. Henning vom 3.9.1998, in der für eine Bebauung mit Baufensterüberschreitung / Überbauung privater Grünfläche mit Vernetzungsfunktion eine Ausgleichsmaßnahmenregelung fest- und umgesetzt wurde.

Unterschieden werden dazu die vier vorgefundenen Biotopwertstufen „null" (überbaubare Fläche innerhalb Baufenster), „eins" (Restflächen innerhalb Baufenster), „zwei" (nicht überbaubare Grundstücksflächen) und „drei" (Pflanzgebote in privaten /öffentlichen Grünflächen) entsprechend der Vorgabe der LRA-Matrix.

Die Einordnung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baufenster) wird gleichwertig für beide BPläne angenommen, da im BPlan „alt" entsprechende grünordnerische Festsetzungen denen des „neuen" BPlanes entsprechen, mit Ausnahme der Regenwasserversickerung, die nur im „neuen" BPlan enthalten ist.

Vergleich Festsetzungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen :

	BPlan 1990	BPlan 2007
Öffentliche Grünfläche (§9 (1) Nr 15 BauGB)	Teilflächen 5 und 6 am Stadtbach blei-	ben unverändert !
Private Grünfläche (§9 (1) Nr 15 BauGB)	Betrifft am N-Rand einzige ausgewiesene Grünfläche 1650m² Festsetzung : naturnahe Herstellung,mit 11 Laubbäumen und Heckensträuchern zu bepflanzen	Festsetzungen PFG 1 + PFG 2 - Hochstamm- und Gehölzpflanzungen - Gewährleistung Versickerung Niederschlagwasser (evtl. Bodenaufbereitung)
Private Stellplätze - Pflanzgebot (§9 (1) Nr 25a BauGB)	Mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen : je 6 ebenerdigen Stellplätzen ist ein Baum zu pflanzen	Entsprechend als PFG 3, jedoch wird ein „großkroniger Baum gem. Pflanzliste 1 (enthält nur Klasse 1-Bäume) gefordert
Pflanzgebot Baugrundstücke (§9 (1) Nr 25a BauGB)	Je angefangene 1000m² ist ein großkroniger Baum zu pflanzen (Eiche, Linde, Ahorn usw.).	Entsprechende Festsetzung, die auch die Formulierung „gilt zusätzlich zu den vorgenannten Pflanzgeboten" einschließt
FAZIT	± Gleichwertige Festsetzungen für die in Frage kommenden grünordnerischen Maßnahmen; Ausnahme : Versickerung Niederschlagwasser	

Abschließend werden Beispiele zum Ausgleich dargestellt.

3. Flächenermittlung

Zur Flächenermittlung sind die o.g. Biotopflächen im Vergleich der beiden BPläne zu ermitteln. Das gesamte BPlan-Gebiet umfasst 64.820 m². Die Straßenanteile mit 5.090 m² sind in beiden BPlänen gleich groß enthalten und werden daher nicht weiter berücksichtigt.

Die Grundstücksflächen außerhalb der Erschließung werden in sechs Teilflächen zusammengefasst, wobei die Teilflächen 5 und 6 (= uniform blaue Flächen), die Stadtbach-Teile umfassen, in beiden BPlänen unverändert bleiben und daher ebenfalls nicht weiter betrachtet werden.

Daraus ergibt sich eine Vergleichsfläche von 5,7 ha, sozusagen netto.

Zur Eingriffsbilanzierung wird die tatsächlich mögliche Obergrenze der Bebaubarkeit in Ansatz gebracht, d.h. die Grundflächenzahl entsprechend der Nutzungsschablone (0,5 bis 0,7) multipliziert mit der Baufenster-Fläche.

Teilfläche	BPlan „alt"	BPlan „neu"	Saldo
1	**Gesamtfläche 12.325m²** Grünfläche am Stadtbach 629m² (Intensivrasen mit einzelnen jüngeren Laubgehölzen => Wertstufe I	**Gesamtfläche 12.325m²** Grünfläche Stadtbach 529 m² (Intensivrasen mit einzelnen jüngeren Laubgehölzen => Wertstufe I	- 100 m²
	Baufenster 7.986 m² x 0,6 = 4.792 m² (volle Überbaubarkeit => Wertstufe 0)	Baufenster (9.243 m² x 0,6) + 100m² (= Ex-Grünfläche Stadtbach) = 5.646 m²	s. nächste Zeile !
	Baufenster 7.986 - 4.792 m² = 3.194 m² (Restflächen => Wertstufe 1)	Baufenster 9.243 - 5.646 = 3.597 m² (Restflächen => Wertstufe 1)	+ 403 m²
	nicht überbaubare GR-Fläche 3.710 m² (Bewertung entsprechend Kap. 2 => Wertstufe 2)	Entfällt	- 3.710 m²
		PFG 1 + PFG 2 2.453 m² abzgl. 25% Zufahrten PFG 1 - 333 m² (Wertstufe 3)	+ 2.120 m²
2	**Gesamtfläche 10.647 m²** Baufenster MI 1.431 m² x 0,5 = 716 m² GE 5.943 m² x 0,7 = 4.160 m² 4.876 m²	**Gesamtfläche 10.647m²** Baufenster MI entfällt GE 8.156 m² x 0,7 = 5.709 m²	
	Baufenster 7.374 – 4.876 = 2.508 m²	Baufenster 8.156 – 5.709 = 2.447 m²	- 61 m²
	Nicht überbaub. GR-Fläche 3.176 m²	Entfällt	- 3.176 m²
		PFG 1 + PFG 2 2.394 m² abzgl. 25% Zufahrten PFG 1 - 304 m²	+ 2.090 m²
	Umspannstation 97m² bleibt	Umspannstation 97m² bleibt	
3	**Gesamtfläche 18.315m²** Baufenster MI 2.850 m² x 0,5 = 1.425 m² GE 11.350 m² x 0,7= 7.945 m² 9.370 m²	**Gesamtfläche 18.315m²** Baufenster MI 2.155 m² x 0,5 = 1.078 m² GE13.103 m² x 0,7 = 9.172 m² 10.240 m²	
	Baufenster 14.200 – 9.370 = 4.930 m²	Baufenster 15.258 – 10.240 = 5.018 m²	+ 88 m²
	Nicht überbaub. GR-Fläche 4.115 m²	entfällt	- 4.115 m²
		PFG 1 3.061 m² abzgl. 25% Zufahrten PFG 1 - 765 m²	+ 2.296 m²
4	**Gesamtfläche 16.535m²** Baufenster MI 732 m² x 0,5 = 366 m² GE 10.536 m² x 0,7 = 7.375 m² 7.741 m²	**Gesamtfläche 16.535m²** Baufenster MI 480 m²x 0,5 = 240 m² GE 13.398 m²x 0,7 = 9.378 m² 9.618 m²	
	Baufenster 11.268 – 7.741 = 3.527 m²	Baufenster 13.878 – 9.618 = 4.260 m²	+ 733 m²
	Nicht überbaub. GR-Fläche 3.512 m²	Nicht überbaub. GR-Fläche 690 m² (Leitungsrecht MI+GE)	- 2.822 m²
	private Grünfläche 1.755 m²	Ausgleich Henning ist erfolgt 711 m²	- 1.044 m²
		PFG 1 + PFG 2 1.966 m² abzgl. 25% Zufahrten PFG 1 - 180 m²	+ 1.786 m²

4. Ermittlung Kompensationsflächen-Bedarf

Entsprechend der Matrix-Methodik des LRA Sigmaringen wird zur Ermittlung des Kompensationsflächen-Bedarfes die *Fläche* einer Wertstufe mit dem Wertstufen-Faktor (= *Wertstufe*) multipliziert. Dabei bedeutet ein Faktor „0" geringstmögliche Lebensraumqualität wie z.B. versiegelte Belags- und Dachflächen und ein Faktor „4" höchstmögliche Lebensraumqualität wie z.B. naturnaher Bachlauf oder Hecken und Feldgehölze.

Im vorliegenden Fall ergeben sich aus den ermittelten Veränderungen der Flächen für jede Wertstufe folgende Punktwerte :

Fläche Nr.	Veränderung in m²	Multipliziert x Wertstufe	Saldo	Gesamt -Saldo
1	- 100 m² + 403 m² - 3.710 m² + 2.120 m²	1 = - 100 P 1 = + 403 P 2 = - 7.420 P 3 = + 6.360 P	- 757 P	**- 4553 P**
2	- 61 m² - 3.176 m² + 2.090 m²	1 = - 61 P 2 = - 6.352 P 3 = + 6.270 P	+ 143 P	
3	+ 88 m² - 4.115 m² + 2.296 m²	1 = + 88 P 2 = - 8.230 P 3 = + 6.888 P	- 1254 P	
4	+ 733 m² - 2.822 m² - 1.044 m² + 1.786 m²	1 = + 733 P 2 = - 5.644 P 3 = + 2.226 P	- 2685 P	

Beispiele für Biotopwertstufen im Hinblick auf Kompensationsmaßnahmen **(die Wertstufe entspricht gleichzeitig der Punktzahl pro m²)**:

Wertstufe 4 : Feldgehölz, Auengehölz, naturnahe Laubwälder, naturnahe Quellen, renaturierter naturnaher Bachabschnitt, Tümpel, Weiher, artenreiche Streuobstwiese, Nasswiese, Magerrasen, Trockenrasen
- Schutzgebiete und -objekte gern. §§ 26-28, 31NatSchG Baden-Württemberg,
- NATURA-2000-Gebiete (FFH, Vogelschutzgebiete)
- Gebiete mit besonderer Bedeutung auf Landes- und Regionalebene,
- zusammenhängende Biotopkomplexe mit hoher Bedeutung für die Biotopvernetzung,
- Biotope nach § 32-NatSchG Baden-Württemberg (ohne Größenbegrenzung)
- sonstige Lebensräume gefährdeter Tierarten
- Streuobstwiesen (> 50 Jahre)

Wertstufe 3 : Wildgehölzhecke, Parkanlage, Mischwald, gefasste Quelle, ausgebauter Bachabschnitt, Gartenteich, artenarme Streuobstwiese, Feuchtwiese, Salbei-Glatthaferwiese, Seggenbestand
- Biotope repräsentativer Tier- und Pflanzenarten
- Streuobstwiesen (< 50 Jahre), mittelalte Hecken (~10-20 Jahre), feuchte Grünlandbereiche

Wertstufe 2 : Mischhecke aus Zier- und Wildgehölzen, Pappelforst, intensive Dachbegrünung, Spielplatz, Hausgarten, Sickermulde, Wiesengraben, gefasstes Gewässer, Wirtschaftswiese, artenreiche Wiese
- Sukzessionsflächen, junge Hecken und Streuobstpflanzungen(0-10 Jahre)

Wertstufe 1 : Fichtenmonokultur, Ziergehölz, Lager- + teilversiegelte Fläche, Verkehrsgrün, extensive Dachbegrünung, Graben mit Betonschale, Wasserbecken, Rasen, Grasweg, Intensivweide, Tiergehege, Grabeland
- Naturfremde Biotope
- Äcker, intensiv genutzte Grünlandbereiche, bebaute Flächen, Biotopmangelgebiete, nur Vorkommen von Arten eutropher Einheitsstandorte

5. Ergebnis und Kompensation

Es entsteht ein moderates Defizit von etwa 4.500 Punkten, das sich aus der Vergrößerung der Baufenster – und damit der Bebaubarkeit der vorhandenen Flächen ergibt : bei 0,57 ha bedeutet das plus 10% mobilisierte Flächenreserve aus dem Bestand bei 5,7 ha !

Die einzelnen Teilflächen tragen dazu unterschiedlich bei :

Teilfläche 3 weist z.B. den geringsten Unterschied in den Flächengrößen der Baufenster nach BP 1990 und BP 2007 auf trotz absolut größter Fläche mit 1,8 ha (+ 1058 m²). Das bedeutet ein Defizit von lediglich gut 1250 Punkten.

Umgekehrt ist die größte Baufensterzunahme (= das höchste Defizit) für die Teilfläche 4 mit plus 2.610 m² oder knapp 2700 Punkten und damit >60% des Gesamtdefizits festzustellen. Hintergrund ist neben dem deutlichen Größenunterschied der Baufenster – im BP 2007 sind hier knapp 20% mehr Misch- und Gewerbebauflächen mit Baugrenzen ausgewiesen, vor allem der Verlust der im BP 1990 festgesetzten *privaten* Grünfläche. Zwar wurde bereits ein Teil (ca. 32%) dieses Verlustes zwischenzeitlich auf der Basis eines städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt Pfullendorf und der Fa. Henning ausgeglichen, etwa 1000m² Verlust entstehen allerdings durch die Erweiterung der Baufenster insbesondere Richtung Seepark .

Als Hinweis sei noch der Flächenabzug erläutert, der unter den mit „PFG" bezeichneten Pflanzgeboten in Ansatz gebracht wird : darunter ist der Anteil an Zufahrten zu verstehen, die in den Pflanzgebotsflächen mit einem max.-Anteil entsprechend den Festsetzungen zulässig sind und in aller Regel voll versiegelt sind (Wertstufe „0").

Zum Verständnis folgendes *Rechenbeispiel* :
Das Defizit von 4.500 Punkten soll durch eine Bachrenaturierung eines heute schnurgeraden, mit Betonschalen ausgekleideten Baches von 1m Breite Gewässerbett ausgeglichen werden

- Berechnung: Ist-Zustand Wertstufe 1, Zustand nach Maßnahme Wertstufe 4
- 4.500 Punkte : 4 (Wertstufe) = 1125 m² sind für die Bachrenaturierung vorzusehen. Bei einer angenommenen Bachbreite von geplant 10m – inkl. Begleitgehölzen, sind dies ca. 107m Lauflänge des Baches

Die Stadt Pfullendorf stellt das Flrst. 2731/2 (gesamt: 9.141 m²) für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Dort soll auf einem Teil der 5.632m² großen Ackerfläche eine Umwandlung in extensives artenreiches Grünland erfolgen, das der Wertstufe 2 entspricht. Besondere Bedeutung kommt der Fläche deshalb zu, da es sich um eine Bach begleitende Fläche handelt und die Umwandlungsfläche parallel zum Bachlauf konzentriert wird. Die Ackerumwandlung in extensive Grünlandnutzung erfüllt somit als zusätzlichen, mehrfachen Umweltnutzen auch Ziele des Gewässerschutzes (Vermeidung Stoffeinträge, Verbesserung natürl. Wasserhaushalt) und des Bodenschutzes (Erosionsvermeidung Bach nah).
Die Realisierung schließt einen Gewässerrandstreifen von 5m Breite Bach parallel ein, für den eine Nutzungsaufgabe mit Ziel „Entwicklung Hochstaudenflur" und eine Gehölzpflanzung (Schwarzerle u.a.) oberhalb der Mittelwasserlinie vorgesehen sind.

Berechnung :

- *Ist-Zustand Ackerfläche Wertstufe 1, Zustand nach Maßnahme Wertstufe 2*
- *4.500 Punkte : 2 (Wertstufe) = 2.250 m² sind für die vorgenannte Ackerumwandlung in extensive Grünlandnutzung/Gewässerrandstreifen vorzusehen*

6. Schlussfolgerung

Insgesamt ist der Ansatz, für bestehende Gewerbeflächen eine intensivere Ausnutzung zu ermöglichen, aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes von Vorteil und zu begrüßen. Damit können Weiterentwicklungen im Außenbereich reduziert werden – ein aus allen Umweltgütern heraus vorrangiger Lösungsweg.

In dieser Richtung kann die vorliegende Eingriffsbilanzierung mit den Trägern öffentlicher Belange und Genehmigungsbehörden Grundlage weiterer Abstimmungen sein, in die die effizientere Bodenausnutzung im bebauten Bereich positiv einfließen sollte.

ARCUS – Ing.-Büro
O.Körner, 7.Sept. 2007
(Dipl-Ing. Raum- + Umweltplanung)