Stadt Pfullendorf

Bebauungsplan "Obere Bussen II"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Die Begründung in dieser Fassung (Blätter 1 - 10) lag sowohl dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan als auch dem Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zugrunde.

Pfullendorf, den 29. Okt. 2019

.....
Bürgermeister
(Thomas Kugler)
Bürgermeister

STADT 17 PFULLENDORF

Gefertigt:
Ingenieurbüro
Karcher GmbH
Beratende Ingenieure

89584 Ehingen, Tel. 07391/7770-0, Fax 7770-40
88348 Bad Saulgau, Tel. 07581/537333, Fax 537334

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemein

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
2.1 Abgrenzung
2.2 Beschreibung

3. Örtliche Planungen
3.1 Flächennutzungsplan
3.2 Angrenzende Bebauungspläne

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

5. Planinhalt und Festsetzungen
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5.4 nicht überbaubare Flächen
5.5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
5.6 Ausgleichsmaßnahmen
5.7 Zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe
5.8 Bodenschutz
5.9 Altlasten
5.10 Schadlose Versickerung
5.11 Abfälle
5.12 Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser
5.13 Archäologische Fundstellen

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Maßnahmen zur Wahrung des Ortsbilds
6.2 Abfallvermeidung
6.3 Überschüssiges Bodenmaterial
6.4 Versickerung von Oberflächenwasser

7. Energieeffizientes Bauen im Planbereich

8. Flächenverteilung

9. Maßnahmen zur Verwirklichung
9.1 Bodenordnung
9.2 Erschließung

10. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Begründung zum Bebauungsplan "Obere Bussen II" gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemein

Das Gewann „Obere Bussen" befindet sich im Nordosten der Stadt Pfullendorf, im Landkreis Sigmaringen. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Obere Bussen, 2. Änderung". Der Bebauungsplan „Obere Bussen II" ist die Fortsetzung dieses bestehenden Baugebiets nach Norden. Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der „Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Ilmensee und Wald" größtenteils als geplantes Wohngebiet enthalten. Zwei Flurstücke im Norden sind als geplantes Mischgebiet ausgewiesen.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen. Im Süden befindet sich ein Teilstück der Entlastungsstraße „Rosslauf" mit begleitendem Gehweg im Geltungsbereich.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Bussen II" liegt östlich der Entlastungsstraße „Rosslauf" und nördlich angrenzend an den bestehenden Bebauungsplan „Obere Bussen, 2. Änderung".

2.2 Beschreibung

Der Geltungsbereich hat eine Ausdehnung von ca. 280 m in West-Ost-Richtung, eine Ausdehnung von ca. 190 m in Nord-Süd-Richtung mit einer Fläche von ca. 2,9 ha. Davon betroffen sind die Flurstücke 2270, 2271, 2272, 2273/1, 2274/1, 2275, 2281 und 2281/1 jeweils teilweise.

3. Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf (Fortschreibung 2000) vom 18.08.2004 sieht an dieser Stelle bereits eine Wohnbebauung und für die beiden nördlichen Flurstücke eine Mischbebauung vor.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an den bestehenden Bebauungsplan „Obere Bussen, 2. Änderung".

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Pfullendorf ist ein prosperierender Wirtschaftsstandort mit einem hervorragenden Arbeitsplatzangebot in der Region. Es sind noch weitere Flächenpotenziale für Gewerbeerweiterungen vorhanden, um das Angebot noch weiter auszubauen.

Generell sollte im Umfeld von Arbeitsplatzschwerpunkten ausreichend Wohnraum bereitgestellt werden, um Verkehrsbewegungen möglichst zu vermeiden oder zu verringern. Bei einem deutlichen Einpendlerüberschuss wie in der Stadt Pfullendorf sollte daher auch eine größere Fläche für die Wohnbauentwicklung bereitgestellt werden. Es liegen der Stadt Pfullendorf über 60 Bewerbungen von Bauwilligen vor.

Der steigende Siedlungsdruck entlang des Bodensees macht sich auch in einer höheren Nachfrage nach Wohnraum im Bodenseehinterland bemerkbar. Im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben kann sich mit der Ausweisung eines Schwerpunkts für Wohnungsbau die Siedlungsentwicklung im Hinterland des Bodensees in der Stadt Pfullendorf konzentrieren. Damit wird einer weiteren Zersiedlung der sensiblen Raumschaft entgegengewirkt. Von einem Bevölkerungszuwachs profitiert die Stadt und von einem starken Mittelzentrum profitiert die Region.

Mit einem Flächenpotenzial am östlichen Ortsrand verfügt die Stadt Pfullendorf über gut erschließbare Flächen in attraktiver Lage für den Wohnungsbau. Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar und an den ÖPNV angebunden. Es handelt sich um überwiegend restriktionsfreie Flächen, die sich für die Festlegung eines Schwerpunkts für den Wohnungsbau im Regionalplan eignen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Bussen II" soll für seinen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen für eine Wohnbebauung getroffen werden. Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Obere Bussen II" soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen nur Nutzungen gemäß § 4 (2) Ziff. 1 - 3 + (3) Ziff. 1 + 2 BauNVO zulässig sein. Nicht zulässig sind Anlagen der Verwaltung, Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6.

Bei den festgelegten Bestimmungsgrößen wurde für das Wohngebiet entsprechend der gewählten Dachform und der Anzahl der Vollgeschosse eine Firsthöhe von max. 9,5 m über EFFH festgelegt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um eine ungestörte Entwicklung im Wohngebiet zu gewährleisten wird eine Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

5.4 nicht überbaubare Flächen

Nebenanlagen, soweit es sich um Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) + (2) BauNVO handelt, werden in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Ausgenommen sind die Pflanzstreifen längs der Entlastungsstraße „Rosslauf" und die Sichtfelder.

5.5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Grenzen des Geltungsbereichs werden Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen zur Einbindung des Baugebietes in die Umgebung erstellt. Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste in Anlage 3 zur Begründung (Pflanzgebot pfg).

5.6 Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf von insgesamt 122.540 Wertpunkten, der durch den Eingriff in die Schutzgüter „Boden" und „Arten und Biotope" entsteht, wird aus dem Restguthaben des Ökokontos Seepark Linzgau ausgebucht.

5.7 Zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe

Die EFFH (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) bezieht sich auf die Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und beträgt max. 50 cm über angrenzender Verkehrsfläche. Bezugslinie ist die Mittelachse geplantes Gebäude.

5.8 Bodenschutz

Um die Auswirkungen der Baumaßnahme auf den Boden zu minimieren wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen zum Bodenschutz bei Bauarbeiten verwiesen.

5.9 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Altlasten.

Zum Schutz der Gesundheit der Menschen ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan eine Angabe enthalten, wonach Müllablagerungen und sonstige Verunreinigungen unverzüglich dem zuständigen Landratsamt zu melden sind.

5.10 Schadlose Versickerung

Die Entwässerung wird zentral über das Retentionsfilterbecken II auf dem benachbarten Bebauungsplangebiet „Obere Bussen, 2. Änderung" erfolgen.

Auf die Informationsbroschüre „Naturverträglicher Umgang mit Regenwasser" des Landes Baden-Württemberg wird hingewiesen (https://um.baden-wuerttemberg.de).

5.11 Abfälle

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.12 Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser

Zum Schutz des Wohngebiets vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wird innerhalb des Grünstreifens entlang der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein Muldensystem angelegt.

In diesem Muldensystem wird das Oberflächenwasser aufgefangen und über einen separaten Regenwasserkanal der Trennkanalisation an die vorhandene Mischkanalisation geführt. Durch diese Maßnahme werden die Wohngrundstücke vor Schäden geschützt, die durch wild abfließende Niederschlagswässer entstehen könnten.

5.13 Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Für eine positive Gestaltung des Landschaftsbildes sind Maßgaben notwendig, welche in den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften angegeben sind. Dazu zählen Dachform und -neigung, Werbeanlagen und Automaten, Nutzung und Gestaltung von unbebauten Flächen, Einfriedungen und Außenantennen.

6.2 Im Hinblick auf das Abfallvermeidungsgebot enthalten die örtlichen Bauvorschriften Angaben zum Umgang mit Aushubmaterial auf den Grundstücken.

6.3 Möglichkeiten für die Versickerung von Oberflächenwässern auf den Baugrundstücken werden beschrieben.

6.4 Als Ergebnis der Bodenuntersuchungen können Niederschlagswässer auf den Baugrundstücken nur unzureichend versickert werden. Daher wurde bereits im Baugebiet „Obere Bussen, 2. Änderung“ ein zusätzliches Retentionsfilterbecken angelegt, welches zusätzlich zentral das Niederschlagswasser vom Baugebiet „Obere Bussen II“ aufnimmt, reinigt und versickert.

7. Energieeffizientes Bauen im Planbereich

Bei der Planung des Baugebietes wurde darauf geachtet, dass zur Einhaltung politischer Klimaschutzziele eine klimaschonende Siedlungsstruktur und energieeffiziente Gebäude errichtet, sowie regenerierbare Energien genutzt werden können. Der Bebauungsplan bietet Möglichkeiten zur Realisierung folgender klimaschonender Bauweisen und Planungen:

a. das Gesamtkonzept stellt eine kompakte Siedlungseinheit mit hoher baulicher Dichte dar, um den Verkehr zu reduzieren
b. die Ausrichtung der Grundstücke ist nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet, um solarenergetische Anlagen optimal nutzen zu können
c. die Firstrichtung ist nicht festgesetzt, damit die optimale Ausrichtung der Fassade nach Süden gewährleistet ist
d. die Dachneigung ist nicht festgelegt, somit sind Solarmodule auf Dächern immer möglich
e. beim Dachüberstand gibt es keine Einschränkungen, damit die Verschattung der Fassade im Sommer und die Besonnung im Winter möglich ist.

Der Einsatz einer Nahwärmeversorgung wurde durch die Stadtwerke Pfullendorf untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Einsatz einer Nahwärmeversorgung gegenüber einer Versorgung mit Einzelheizungen nicht wirtschaftlich darzustellen ist. Der Wärmeverlust in den Leitungen würde ca. 40 % des gesamten Wärmebedarfs betragen. Der Einsatz einer Nahwärmeversorgung erfolgt somit nicht.

8. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha mit folgender Unterteilung:

• Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,8	ha	=	62,1 %
• Verkehrsflächen	ca.	0,5	ha	=	17,2 %
• Öffentliche Grünfläche	ca.	0,6	ha	=	20,7 %
	ca.	2,9	ha	=	100,0 %

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Die Flächen sind im Eigentum der Stadt Pfullendorf.

9.2 Erschließung

Im Zuge der Erschließung wird eine öffentliche Erschließungsstraße an die Entlastungsstraße „Rosslauf" und an die bestehende Erschließung des Wohngebiets „Obere Bussen, 2. Änderung" angebunden.

Das anfallende Straßenwasser wird zusammen mit dem anfallenden Dach- und Hofflächenwasser im Retentionsfilterbecken gereinigt und dann versickert.

Zur Beruhigung des Verkehrs im Wohngebiet ist die Erschließungsstraße nur an einer Stelle (Entlastungsstraße Rosslauf) an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Über die Straßenverbindung zum Baugebiet „Obere Bussen, 2. Änderung" gibt es einen weiteren Anschluss an die Entlastungsstraße „Rosslauf".

10. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der weiteren Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen.

Der Kompensationsbedarf von insgesamt 122.540 Wertpunkten, der durch den Eingriff in die Schutzgüter „Boden" und „Arten und Biotope" entsteht, wird aus dem Restguthaben des Ökokontos Seepark Linzgau ausgebucht.

Aufgestellt: 88348 Bad Saulgau, den 28.06.2019

Ingenieurbüro Karcher GmbH
Poststraße 10
88348 Bad Saulgau
Tel.: 07581 / 537333; Fax 537334