Stadt Pfullendorf

Bebauungsplan "Obere Bussen II"

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Pfullendorf, den 29. Okt. 2019

Bürgermeister
(Thomas Kugler)
Bürgermeister

STADT 17 PFULLENDORF

Gefertigt:
Ingenieurbüro
Karcher GmbH
Beratender Ingenieur

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

Stadt Pfullendorf

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Obere Bussen II" gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Die Stadt Pfullendorf hat das rechtskräftige Baugebiet „Obere Bussen, 2. Änderung" nach Norden um den Bebauungsplan „Obere Bussen II" erweitert. 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.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

Umweltbelange:

Die Umsetzung des Bebauungsplans "Obere Bussen II" bewirkt eine Nettoneuversiegelung beim Oberboden von ca. 11.040 m². Dabei entsteht ein Kompensationsbedarf durch die Minderung der Wertigkeit in den Bodenfunktionen von 142.670 Wertpunkten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden durch die geplante Wohnbebauung keine Biotoptypen mit einer besonderen Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zerstört oder beeinträchtigt.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Schutzgut „Arten und Biotope" ergab, dass durch die geplante Wohnbebauung in der ausgeräumten Feldflur eine Aufwertung um 20.130 Wertpunkte entsteht. Damit besteht für das Schutzgut „Arten und Biotope" kein Kompensationsbedarf. Der Wertpunkteüberschuss von 20.130 Wertpunkten wird mit dem Defizit aus dem Eingriff in das Schutzgut Boden verrechnet. Nach Abzug dieses Wertpunkteüberschusses verbleibt beim Schutzgut „Boden" noch ein Kompensationsbedarf von 122.540 Wertpunkten.

Im Frühjahr und Sommer 2019 wurde eine spezielle artenschutzrechtlich Prüfung (saP) durchgeführt um die Betroffenheit von Brutvögeln der Feldflur zu beurteilen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Feldlerche mit einem Brutpaar im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorkommt. Durch die Bebauung wird der Lebensraum der Art zudem durch die Kulissenwirkung um weitere 3 bis 4 Feldlerchenreviere verkleinert.

Um einen Verstoß gegen das Verbot von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bezüglich der Feldlerche zu vermeiden, sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Dazu erfolgt die Herstellung von Feldlerchenersatzhabitaten auf Flst. 4525 im Frühjahr 2020 (siehe Endbericht saP vom 30.09.2019).

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass keine Zauneidechsen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorkommen.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden wird die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung angewendet.

Zum Schutz der Wohnbauflächen vor wild abfließendem Wasser von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wurde eine Mulde mit Damm entlang der Ostgrenze des Plangebiets in die Planunterlagen aufgenommen.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Dem Bebauungsplan wird unter Beachtung bestimmter Auflagen und Hinweisen zugestimmt. Umweltrechtliche Vorgaben können durch Einhaltung dieser Auflagen überwunden werden.

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz gesichert. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist ebenfalls vorhanden.

Mit Blick auf eine gesicherte Abwasserbeseitigung bestehen bei einem Anschluss von häuslichem Abwasser an die Ortskanalisation keine Bedenken.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen werden die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 eingehalten.
Das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial", DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau" und § 12 BBodSchG werden beachtet.

Auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (LAI)" wird hingewiesen.

Auf agrarstrukturelle Belange wurde bei der Auswahl der Ausgleichsflächen für den Naturschutz Rücksicht genommen. Das Flurstück 4525 wurde bereits im Rahmen der Flächenumlegung für die geplante Umgehungsstraße für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Der südlich des Geltungsbereichs gelegene geplante Retentionsbodenfilter gewährleistet eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers. Die Versickerungsfähigkeit wurde im Versuch überprüft.

Die Belange des Naturschutzes inkl. Umweltbericht sind im Rahmen von § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB), § 1a BauGB, § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB in den Planunterlagen ausreichend berücksichtigt und abgearbeitet.

Die Festsetzungen im Textteil und den örtlichen Bauvorschriften wurden so gewählt, dass die Nutzung der Sonneneinstrahlung zur Einhaltung der politischen Klimaschutzziele in vollem Umfang möglich ist.

Die Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen wurden im Plan dargestellt, soweit sie nicht auf den Straßen- und Gehwegflächen liegen.

Die Festlegung der Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit wird von der Straßenverkehrsbehörde begrüßt.

Die Straßenverkehrsbehörde unterstützt die Anlage eines einseitigen Gehweges von 1,5 m Breite mit Anschluss an den Bestand.

Das Regierungspräsidium, Referat Raumordnung begrüßt die offensichtlich bereits konkreten Pläne der Gemeinde zeitnah im Westen das Baugebiet „Dreißigste Garb" für Wohnnutzung auszuweisen. Damit wird das Anbindegebot gemäß LEP beachtet. Es verbleibt kein spornartiges Siedlungsgebiet.

Zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung siehe auch Anlage ToeB-Ergebnistabelle.

Planungsalternativen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Bussen II" wurde im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 18.08.2004 als geplante Wohnbaufläche bereits dargestellt. Nur die beiden nördlichen Flurstücke gelten als Mischgebiet. Diese Ausweisung beruhte auf Berechnungen des erforderlichen Wohnungsbedarfs. Dieser Wohnbedarf ist auch heute noch relevant.

Aufgestellt: Bad Saulgau, den 28.06.2019

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