Stadt Pfullendorf

Bebauungsplan „Sechslindenöschle“

Planungsrechtliche Festsetzungen
mit Begründung

25.05.2023

365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Telefon 07551 / 94 95 58-0
Telefax 07551 / 94 95 58-9
info@365grad.com
www.365grad.com

planungfuchs
Waltraut Fuchs
Dipl.Ing. (FH)
Seestraße 41
78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550
mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de
www.planungfuchs.de

Stadt Pfullendorf

Bebauungsplan „Sechslindenöschle“

Planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung
in der Fassung vom 25.05.2023

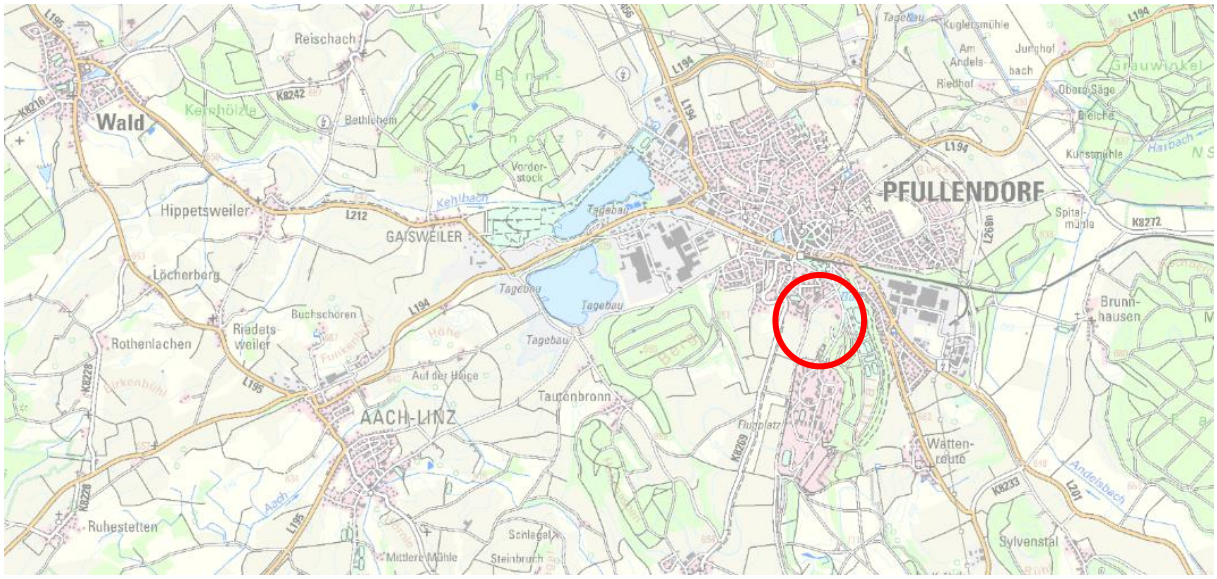
Auftraggeber:	Stadt Pfullendorf Kirchplatz 1 88630 Pfullendorf
Ansprechpartner:	Jörg-Steffen Peter Tel. 07552 25 1601 joerg-steffen.peter@stadt-pfullendorf.de Nadine Rade Tel.: 07552 25 15 01 nadine.rade@stadt-pfullendorf.de
Auftragnehmer:	365° freiraum + umwelt Klosterstraße 1 88662 Überlingen Tel. 07551 949558 0 www.365grad.com
Projektleitung:	Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer Freie Landschaftsarchitektin bdla SRL Tel. 07551 949558 4 b.siemensmeyer@365grad.com
Bearbeitung:	M. Sc. Viktoria Vornehm v.vornehm@365grad.com Tel. 07551 949558 22
In Kooperation mit	planungfuchs Dip Ing. (FH) Waltraut Fuchs Architektin / Stadtplanerin Seestraße 41 78315 Radolfzell mail@planungfuchs.de 07732 988 2550
Projektnummer:	2494_bs

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I GRUNDLAGEN 5
1.1 Übersichtskarte 5
1.2 Rechtsgrundlagen 5
TEIL II SATZUNG ÜBER DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 6
TEIL III HINWEISE 13
TEIL IV BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 16
4.1 Planungsinhalte 16
4.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets 16
4.1.3 Übergeordnete Planungen, Standortwahl 19
4.1.4 Inhalte des Bebauungsplans 20
4.1.5 Verkehrserschließung (Bestand) 22
4.1.6 Verkehrskonzept 22
4.1.7 Abwasser, Oberflächenwasser, Wasserversorgung 23
4.1.8 Flächenbilanz 23
4.2 Umweltbericht 24
TEIL V ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 26
A. Planzeichnung (Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans)
B. Umweltbericht
C. Verkehrsplanung
D. Flugbetriebliche Stellungnahme

TEIL I GRUNDLAGEN

1.1 Übersichtskarte



1.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, i.V.m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf am ..... in öffentlicher Sitzung über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sechslindenöschle“ die planungsrechtlichen Festsetzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sechslindenöschle“ ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 25.05.2023 maßgebend.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Sondergebiet Zweckbestimmung „Bildungseinrichtungen“ — § 11 BauNVO

SO Bildungseinrichtung

Zulässig sind:

1. Bildungseinrichtungen
2. Anlagen für sportliche und soziale Zwecke
3. Kindertageseinrichtungen

1.2 Sondergebiet Zweckbestimmung „Energieerzeugungsanlage“

SO Energieerzeugungsanlage

Zulässig sind:

1. Energieerzeugungsanlage
2. Wärmespeicher
3. Trafostation
4. Bunker für Biomasse
5. der Energieerzeugungsanlage dienende Nebenanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1. Grundflächenzahl — §19 (2) BauNVO

GRZ Maßgebend ist die in der jeweiligen Nutzungsschablone eingetragene GRZ.

Im SO 2 darf die maximale Grundfläche durch Zufahrten und Rangierflächen ausnahmsweise mehr als 50% bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. — §19 (4) 2 BauNVO

2.2. Höhe der baulichen Anlagen — §16 (2) 4 BauNVO

Maßgebend ist die in der jeweiligen Nutzungsschablone eingetragene maximale

GH Gebäudehöhe in Meter über NN

Die Gebäudehöhe ist definiert als höchster Punkt der Dächer. Dies ist bei geneigten Dächern der oberste Punkt des Firstes, bei Flachdächern der oberste Punkt der Attika.

Die maximale Gebäudehöhe ist für den jeweiligen Bereich durch Einschrieb in der Planzeichnung festgelegt.

Die Höhe sämtlicher Bauteile der Gebäude und Anlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Kaminen des Heizwerks) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche — § 9 (1) 2 BauGB

3.1 Bauweise — § 22 (2) BauNVO

o offene Bauweise

Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis 50m.

3.2 Bauweise — § 22 (4) BauNVO

a abweichende Bauweise

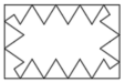
Zulässig sind Gebäude mit einer Gebäudelänge länger als 50m.

3.3. Baugrenzen — § 23 (1) BauNVO

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile maximal bis zu einer Breite von 5 m und maximal bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden. Dachüberstände dürfen die Baugrenzen auf voller Länge um maximal 1,0 m überschreiten. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 (1) 10 BauGB



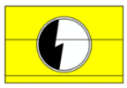
Im SO 2 ist entlang der Aftholderberger Straße (K 8269) ist ein Streifen von 15 Metern zu jeder Zeit von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten.
Bepflanzungen und Einfriedungen sind bis max. 0,80 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.
Ausnahme: Hochstämmige Bäume

5. Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fläche für öffentliche Stellplätze und deren Zu- und Ausfahrten sowie Wendeflächen

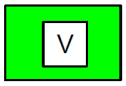
6. Versorgungsflächen; Flächen für die Verteilung oder Speicherung von Strom — § 9 (1) 12 BauGB



6.1 Die vorhandene Umspannstation wird an gleicher Stelle erhalten.

7. Öffentliche Grünflächen — § 9 (1) 15 BauGB

7.1 Öffentliche Grünfläche



7.2 Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 (1) 20 BauGB

8.1 Schutz des Oberbodens (M1 Umweltbericht)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umganges mit dem Boden sind zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Mutterboden ist getrennt vom übrigen Aushub abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung / Verarbeitung zwischenzulagern. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen. Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des

Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

8.2 Reduktion von Lichtemissionen (M9 Umweltbericht)

Die Außenbeleuchtung ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für die Beleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (dimmbare, warmweiße LED-Leuchten mit Lichttemperaturen unter 3.000 K). Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich möglichst niedrig und im Gehäuse und ist so auszurichten, dass keine Gehölze direkt beleuchtet werden und die Lampen nicht in die freie Landschaft strahlen.

8.3 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall (V4 Umweltbericht)

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

8.4 Gestaltung und Pflege der öffentlichen Grünfläche (Wiesen und Gehölze) (M6 Umweltbericht)

Alle Grünflächen sind von jeglicher Bebauung sowie Lagerung von Materialien freizuhalten.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25a BauGB

9.1 Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen (M3 Umweltbericht)

Auf der öffentlichen Grünfläche sind 11 gebietsheimische, standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume gemäß Planeintrag zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Abweichung des Standorts von bis zu 3 m ist zulässig. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Es sind die Baumarten der Pflanzliste I im Anhang I zu verwenden (Pflanzqualität mindestens 3xv mB, StU 16-18 cm). Pflanzabstand untereinander mind. 10 m. Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen und gegen Verbiss zu schützen.

9.2 Pflanzung einer Hecke auf öffentlichen Grünflächen (M4 Umweltbericht)

Anlage von mind. 5 m breiten, dichten Feldhecken mit und ohne Einzelbäumen im Süden des Plangebietes und zwischen dem SO2 und dem Parkplatz gemäß Bebauungsplan. Arten nach Pflanzliste II, Anhang I. Pflanzqualität: Sträucher mind. 2xv, Höhe mind. 60-100 cm. Pflanzabstand in der Reihe ca. 1,5 m. Die Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Auf-den-Stocksetzen im Rahmen der Gehölzpflege ist abschnittsweise ca. alle 10 Jahre außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

9.3 Wiesenansaat auf öffentlichen Grünflächen (M5 Umweltbericht)

Die im Westen, neben der Parkierfläche verlaufende öffentliche Grünfläche dient der Versickerung und dem geregelten Ablauf von Niederschlagswässern der Parkierung. Die öffentliche Grünfläche im Westen ist als extensiv gepflegte Wiese anzulegen. Ansaat mit artenreichem Saatgut (z.B. der Firma Syringa oder Rieger-Hoffmann). Die Pflege erfolgt extensiv durch 2-schürige Mahd. Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung.

10. Erhalt von Bäumen und Hecken und Schutz vor Schädigung durch Baustellenbetrieb (V3 Umweltbericht) § 9 (1) 25b BauGB

Erhalt der von Norden nach Süden verlaufenden Heckenstruktur und der Einzelbäume nach Planeintrag. Schutz des Trauf- und Wurzelbereichs vor Schäden durch den Baustellenbetrieb durch Errichtung eines Bauzauns. Die Vorgaben der DIN 18920 sind zu beachten. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig. Die Bäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Die fachgerechte Pflege beinhaltet auch eine ggf. notwendige Bewässerung in Trockenperioden.

11. Dachbegrünung (M8 Umweltbericht)

Auf 50% der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 1 mit 0,4 bzw. 0,3) sind die Gebäudedächer extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung

beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Firma Syringa: M10–extensive Dachbegrünung, Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/ Sedumsprossen oder vergleichbar). Ansaat nach Herstellerangabe. Dachbegrünungen sind auf Dauer zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Kombinationen mit Photovoltaik sind zulässig und erwünscht.

12. Sonstige Festsetzungen

12.1 Geltungsbereich **§ 9 (7) BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sechslindenöschle"

12.2 Pflanzlisten

Pflanzliste I

Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen (M3) sowie Nachpflanzung bei Baumverlust.
Pflanzqualität: Laubbaum, mind. 3xv mB, StU 16-18 cm (größere Straßenbäume)
Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Anbringung von Verbiss- und Wühlmausschutz. Keine Pflanzenschutzmittel verwenden.

Wissenschaftlicher Name	**Deutscher Name (g = großkronig, m = mittelkronig)**		
Acer platanoides i.S.	Spitz-Ahorn	g	(auch in Sorten z.B säulenförmig)
Acer campestre	Feldahorn	m	
Carpinus betulus i.S.	Hainbuche	m	(auch in Sorten z.B säulenförmig)
Juglans regia	Walnuss	g	
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche	m	Sorten mit durchgehendem Leittrieb (z.B. Schloss Tiefurt)
Quercus petraea	Trauben-Eiche	g	
Quercus robur	*Stiel-Eiche*	*g*	
Sorbus torminalis	Elsbeere	m	
Tilia platyphyllos i.S.	Sommerlinde	g	(auch in Sorten z.B. säulenförmig)
Tilia tomentosa i.S. ‚Brabant' oder Szeleste'	Silber-Linde	g	Keine Honigtauabsonderung, hitzeverträglich; **Pflanzung nur im Bereich der Parkplätze!**

Pflanzliste II

Pflanzung einer Hecke auf öffentlichen Grünflächen (M4)
Pflanzqualität: Sträucher, mind. 2xv, Höhe 60-100 cm.

Die Sträucher sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Keine Pflanzenschutzmittel verwenden.

Wissenschaftlicher Name	**Deutscher Name**
Carpinus betulus	Hainbuche
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Coryllus avellana	Gewöhnliche Hasel
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere i.S. **Nur im Bereich des Kindergartens**
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

TEIL III HINWEISE

1. Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (V1 Umweltbericht)
   Rodungen von Gehölzen im Vorfeld der Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrut- und Fledermausquartierszeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

2. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall (V2 Umweltbericht)
   Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.
   Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

3. Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben (M10 Umweltbericht)
   Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck"-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Für weitere Informationen zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (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.) oder vergleichbare Fachinformationen.

4. Integration von Fledermausquartieren & Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter an Gebäuden (Empfehlung) (M11 Umweltbericht)
   Auf den Baugrundstücken sollten an geeigneten Stellen Nisthilfen für Nischenbrüter und Fledermausquartiere angebracht werden. Vorzugsweise erfolgt die Anbringung an den bestehenden und erhaltenen Bäumen.

5. Verwendung offenporiger Beläge (Empfehlung) (M2 Umweltbericht)
   Zufahrten, Wege, Hofflächen und Parkplätze sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrasen und Betonrasensteine.

6. Beleuchtungszeitraum

Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 6.00 Uhr zu reduzieren, wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.

7. Neupflanzungen von Bäumen an Verkehrsflächen

Die „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, RPS, Ausgabe 2009“ sind zu beachten.

Bei der Neupflanzung von Bäumen außerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereichs sowie bei Vzul 100 km/h ist ein Mindestabstand von 7,50 bis 15 Meter (je nach Böschungshöhe von 0 bis -5 m) zum äußeren Fahrbahnrand der K 8269 einzuhalten.

8. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Dürmentingen-Subformation und Holozänen Abschwemmmassen. Im tieferen Unter-grund stehen die Gesteine der Oberen Meeresmolasse an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Dürmentingen-Subformation ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster).

9. Telekommunikationsanlagen

Der Bauherrenservice der Telekom ist für den Gebäudekomplex zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Kontaktdaten: Tel. +49 800 3301903. Web: www.telekom.de/bauherren.

10. Ärchäologie

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde

(Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

11. Ökokontomaßnahmen

K1 Erwerb von Ökopunkten (AZ: 437.02.077)

Der Großteil des Ausgleichs wird durch den Erwerb von 130.000 Ökopunkten aus der Ökokonto-Maßnahme „Biodiversitätsförderung in landwirtschaftlichem Kleinbetrieb“, Aktenzeichen 437.02.077 (Landkreis Sigmaringen) ausgeglichen. Die Maßnahme liegt im Naturraum Donau-Iller-Lech-Platte, welcher ca. 150 m nördlich des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan „Sechslindenöschle“ beginnt.

K2 Abbuchung von Ökopunkten aus der gemeindlichen Ökokonto-Maßnahme auf FlSt. 114 (Gemarkung Großstadelhofen)

Aus der gemeindlichen Ökokonto-Maßnahme „Pflanzung einer Streuobstwiese auf bisherigem Grünland und Extensivierung der Grünlandnutzung“ auf FlSt. 114, Gemarkung Großstadelhofen werden insgesamt 7.800 Ökopunkte dem Bebauungsplan „Sechslindenöschle“ zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgte im Jahr 2013. Die Maßnahme ist damit vollständig abgebucht, es verbleiben keine Restpunkte.

K3 Abbuchung von Ökopunkten aus der gemeindlichen Ökokonto-Maßnahme auf FlSt. 115 (Gemarkung Großstadelhofen)

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch Zuordnung von insgesamt 34.872 Ökopunkten aus der gemeindlichen Ökokonto-Maßnahme auf Teilen des FlSt. 115, Gemarkung Großstadelhofen kompen¬siert. Die Maßnahme umfasst die Entwicklung von artenreichem Grünland, die Anlage eines Streuobstbestandes sowie eines Blühstreifens. Die Genehmigung der Maßnahme durch das Landratsamt Sigmaringen erfolgte im Oktober 2018, die Umsetzung im Jahr 2020. In der Maßnahme verbleiben nach der Zuordnung zum Bebauungsplan „Sechslindenöschle“ von 3.013 Ökopunkte im baurechtlichen Ökokonto der Stadt Pfullendorf

TEIL IV BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

4.1 Planungsinhalte

4.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Die Stadt Pfullendorf beabsichtigt, im Bereich der bestehenden Schulen Staufergymnasium, Sechslindenschule und der evangelischen Kindertagesstätte zwischen Jakobsweg und Aftholderberger Straße einen Bebauungsplan aufzustellen, um die dortige bauliche Entwicklung zu ordnen und rechtswirksam zu sichern. Es soll langfristig ein Schulcampus entstehen.

Die Kindertagesstätte soll verlagert werden, so dass eine Erweiterung des Staufergymnasiums möglich ist und an Stelle der Sechslindenschule soll ein Realschulneubau entstehen kann.

Für den gesamten Schulcampus ist eine Energieerzeugungsanlage geplant, welche ebenfalls auf dem neuen Areal Platz finden soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet eine Teilfläche des Flst. 2093 der Sechslindenschule, um künftige Schulerweiterungen abdecken zu können. Im Nordwesten befindet sich das Staufer Gymnasium, für das der Bebauungsplan „Sporthallen und Festsaalgelände am Jakobsweg / Neues Gymnasium" im Jahr 2006 beschlossen wurde. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überschneidet sich teilweise mit dem des Bebauungsplans „Sechslindenöschle und wird in diesem Teilbereich mit Rechtskraft des Bebauungsplans aufgehoben.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 2093/1 liegt der evangelische Kindergarten, der innerhalb des Plangebiets verlagert wird.

Im Süden ist ein Teil des Plangebiets landwirtschaftliche Fläche, derzeit als Acker genutzt.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Aftholderberger Straße und im Osten durch den Jakobsweg begrenzt.

Direkt südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Noch weiter im Süden liegt in ca. 350m Entfernung die Staufer-Kaserne.

Das Gebiet fällt von Süden nach Norden um ca. 5 Meter, von Westen (Aftholderberger Straße) nach Osten (Jakobsweg) um ca. 7 Meter.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 2093/1 (ev. Kindertagesstätte), 2100 und teilweise 2099, 2098, 2093 (Schulgelände) 2093/1 und 2016/2 (Aftholderbergstraße).

Der Geltungsbereich umfasst ca.2,6 ha.

Abbildung 1: Lage des Vorhabens (rot umrandet), (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Bestehende Bebauungspläne

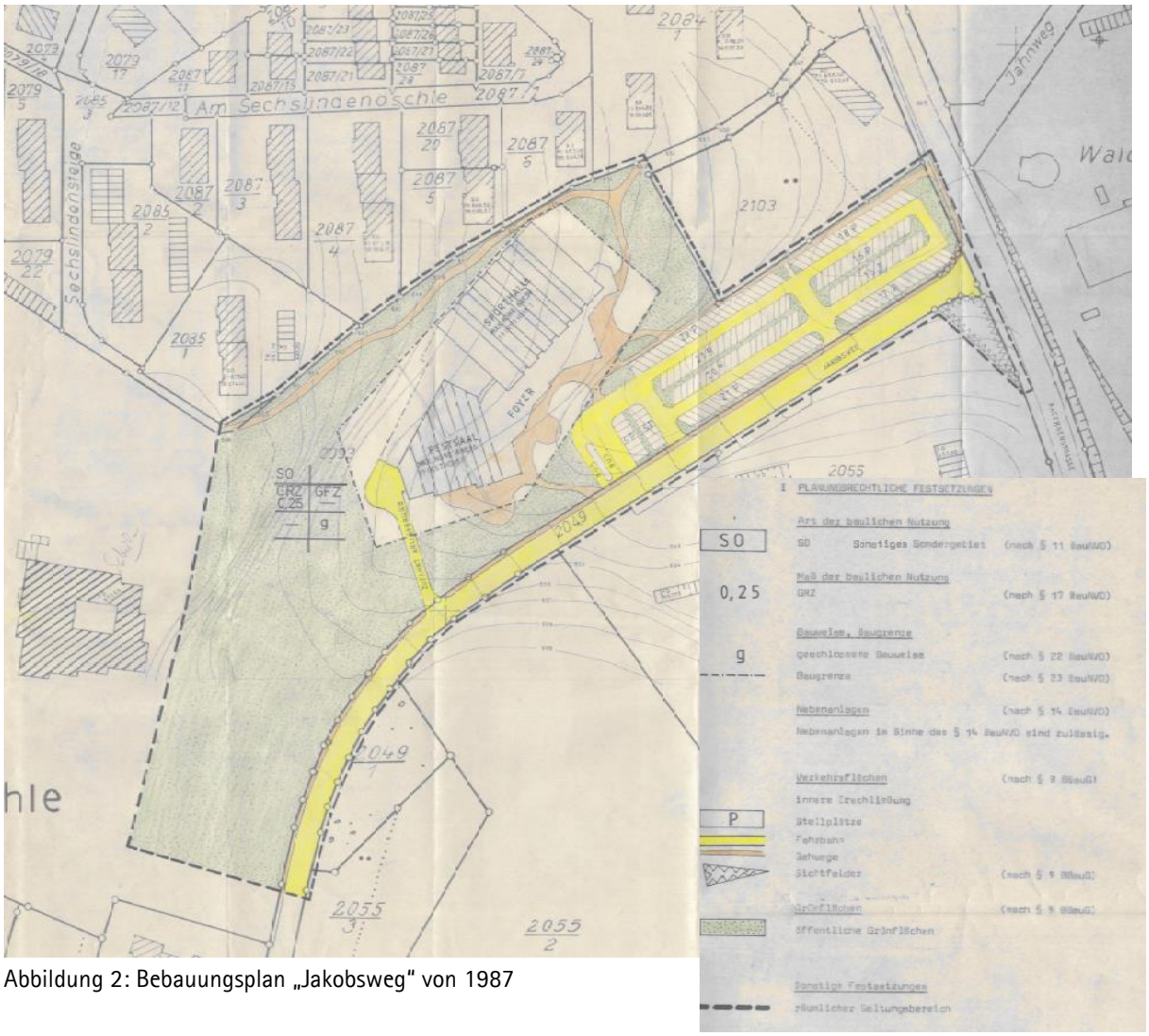


Abbildung 2: Bebauungsplan „Jakobsweg“ von 1987

Mit dem Bebauungsplan „Jakobsweg“ von 1987 wurden die planerischen Grundlagen für eine Sporthalle und einen Festsaal (Stadthalle Pfullendorf) mit den zugehörigen Parkierungsflächen geregelt.

Der Bebauungsplan wurde in Teilen durch den Bebauungsplan “Sporthallen- und Festsaalgelände am Jakobsweg / Neues Gymnasium“ ersetzt.

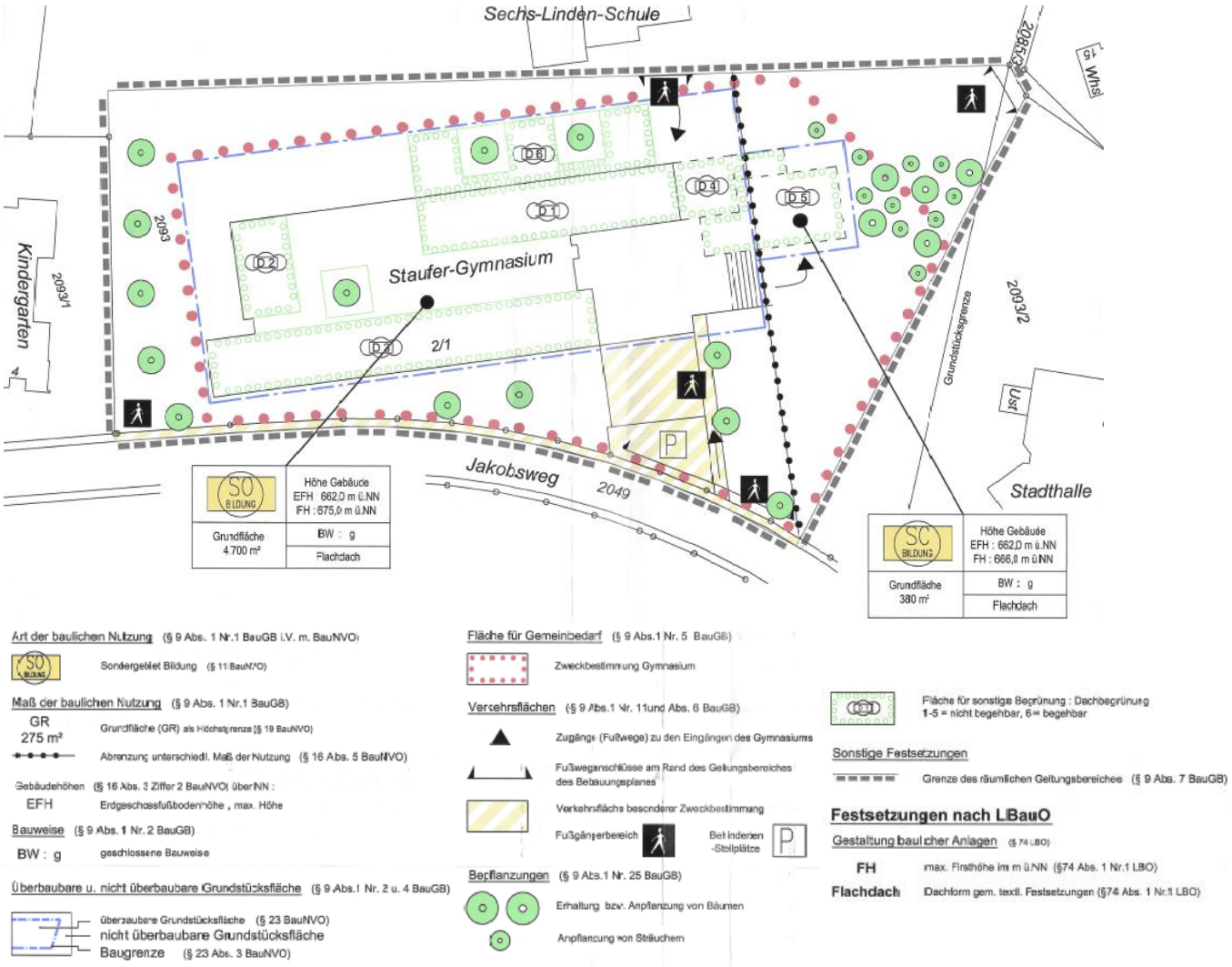


Abbildung 3: Bebauungsplan „Sport- und Festhallengelände am Jakobsweg / Neues Gymnasium“ von 2006 (Abbildung nicht genordet)

Mit dem Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau des Staufer Gymnasiums geregelt.
Der Bebauungsplan Jakobsweg legte für den südlichen Teil Öffentliche Grünflächen fest, hier wurden die Flächen für das Gymnasium ausgewiesen. Die Art des Gebiets wurde als Sonstiges Sondergebiet, und Gemeinbedarfsfläche mit der „Zweckbestimmung Gymnasium“ festgesetzt.

Die Bebauungspläne „Jakobsweg“ und „Sport- und Festhallengelände am Jakobsweg / Neues Gymnasium“ werden durch den Bebauungsplan „Sechslindenöschle“ im Überschneidungsbereich ersetzt.

4.1.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll die Grundlage für die Weiterentwicklung des Schulstandorts der Sechslindenschule und des Staufergymnasiums für einen Schulcampus geschaffen werden, der mit einer Kindertagesbetreuungseinrichtung ergänzt wird.
Der Bebauungsplan bildet die Basis für die stadträumliche Weiterentwicklung, die dann durch Wettbewerbe entsprechend verfeinert werden kann. Ergänzend zu den Bildungs-einrichtungen soll durch den Bebauungsplan die Ansiedelung einer Energieerzeugungsanlage mit den zugehörigen Gebäuden und Anlagen ermöglicht werden.
Die interne Erschließung und die benötigten Stellplatzflächen werden im Plangebiet geregelt.
Die Flächen, die für neue Anschlüsse an das bestehende Straßennetz benötigt werden, sind ebenfalls in das Plangebiet integriert.

4.1.3 Übergeordnete Planungen, Standortwahl

Landesentwicklungsplan LEP (2002)

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg trifft keine spezifischen Aussagen zum Geltungsbereich, östlich liegt ein Gebiet mit überdurchschnittlicher Dichte an schutzwürdigen Biotopen oder überdurchschnittlichem Vorkommen landesweit gefährdeter Arten.

Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Die überplante Fläche ist im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von 1996 als Wohn-, Misch- oder Sondergebiet eingetragen. Im Entwurf zum Satzungsbeschluss der Fortschreibung (2021) ist die Aftholderberger Straße als Straße des sonstigen überörtlichen Verkehrs eingezeichnet. Zu weiteren Flächen des Plangebiets werden keine Aussagen getroffen.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf (2004) ist der nördliche und östliche Teil des Plangebiets als Bestandsfläche von gemeinnütziger Bedeutung eingezeichnet und die Ackerflächen im Süden sind als Planung für eine Fläche von gemeinnütziger Bedeutung eingetragen. Das Gebiet des Staufer-Gymnasiums ist zudem als ein bestehendes Sondergebiet eingetragen. Entlang der Afterholderberger Straße ist eine Baumreihe aus Einzelbäumen eingezeichnet, die als Schaffung und Entwicklung von Biotopverbundlinien dienen soll.
Die westlich und südlich angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft (überwiegend Acker) markiert. Östlich des Plangebiets liegen Ackerflächen und eine Baumgruppe für die teilweise eine Nutzung als Mischgebiet geplant wird.

Flächennutzungsplan (2004)

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee, Wald ist die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf – Schule- eingetragen.

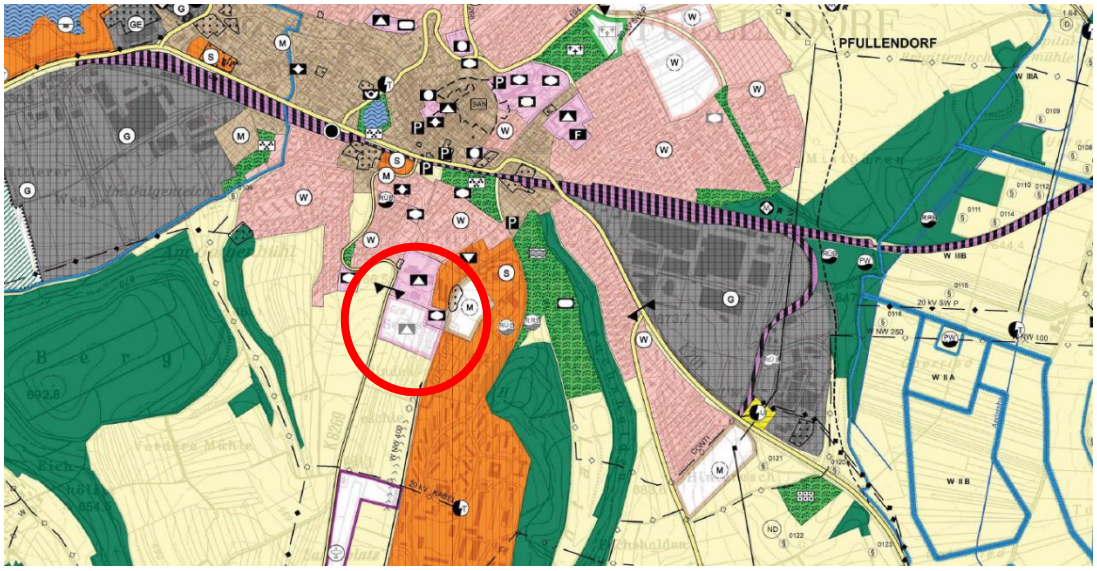


Abbildung 4: Auszug aus FNP (2004), rote Umrandung: Lage des Plangebiets, unmaßstäblich

4.1.4 Inhalte des Bebauungsplans

Als Art der Nutzung sind Sondergebiete vorgesehen, die in ein „Sondergebiet Bildungseinrichtungen“ und ein „Sondergebiet Energieerzeugungsanlage“ untergliedert sind.

Auf eine Zweckbestimmung innerhalb des Sondergebiets „Bildungseinrichtungen“ wird verzichtet, da die langfristige Entwicklung und Ansiedlung der Schularten derzeit nicht festgelegt werden kann. Auch die Entwicklung einer Kindertageseinrichtung als Bildungseinrichtung kann in Betracht gezogen werden und wird deshalb nicht als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, sondern als Ergänzung des zukünftigen Schulcampus.

Das Maß der Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Die GRZ von 0,4 für das Sondergebiet im Bereich der Schulen entspricht dem Bedarf von angemessen Flächen für die Neubauten und Erweiterungen. Für das Grundstück der Kindertageseinrichtung liegt die GRZ bei 0,3 um eine ausreichende Freifläche zu ermöglichen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an den Anforderungen für den zeitgemäßen Schulbau. Es wurde entsprechend des Bestands von dreigeschossigen Gebäuden ausgegangen. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die in der Planzeichnung festgelegten maximalen Gebäudehöhe, die aufgrund der großen Höhenunterschiede innerhalb der Baufenster auf Meter über NN festgelegt ist, so kann das jeweilige Gebäude unter dieser Höhenbegrenzung je nach Anforderungen flexibel in das Gelände eingepasst werden.

Lediglich im Sondergebiet Energieerzeugungsanlage sind Ausnahmen von untergeordneten Bauteilen wie technischen Aufbauten, Speichern oder Kaminen der Anlage zulässig, die in diesem Stadium der Planung nicht eindeutig bestimmbar sind. Die maximale Höhe wurde mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2 – Luftverkehr und Luftsicherheit über ein Dampffahnengutachten abgestimmt.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen bestimmt.

Zur Aftholderberger Straße (Kreisstraße K 8269) muss ein Anbauverbot von 15 m Mindestabstand eingehalten werden. Die Lage des Baufensters für die Energieerzeugungsanlage wurde dementsprechend

gewählt und so dimensioniert, dass neben dem Hauptgebäude die technischen Nebengebäude und -anlagen Platz finden können.
Alle Baufenster sind so dimensioniert, dass Flexibilität für die Lage der zukünftigen Gebäude gegeben ist.
Für die Sondergebiete Energieerzeugungsanlage und Bildungseinrichtung wurde die offene Bauweise gewählt, da die Baufenster eine maximale Länge von 50 m, bzw. 40 m haben und mit seitlichen Grenzabstand gebaut werden soll.
Für die Sondergebiete Bildungseinrichtung Schulen ist die abweichende Bauweise festgesetzt mit Gebäudelängen über 50m. Die nach Norden offenen Baugrenzen erlauben den Anbau über die Bebauungsplangrenze hinaus. Insofern soll dieser Bebauungsplan nicht isoliert betrachtet werden, sondern als nachhaltiges Planwerk, das den nördlichen Schulkomplex nach Süden hin abrundet.

Die Aftholderbergstraße wurde in die Planung über das Verkehrskonzept einbezogen und als „Öffentliche Verkehrsfläche" ausgewiesen.
Innerhalb des Gebiets sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Zufahrten, Bushaltestellen und Parkierungen ausgewiesen.
Die Zufahrt von der Aftholderberger Straße wird neu dimensioniert Die Breite der Verkehrsfläche wurde mit 6,00m gewählt, sodass eine Anlieferung zur Energieerzeugungsanlage mit Sattelzügen erfolgen kann. Es sind hier Querparker vorgesehen und am Ende eine Wendefläche, die auch für große Entsorgungsfahrzeuge dimensioniert wird. Weitere Parkplätze sind am Ende der Stichstraße südlich der Wendefläche vorgesehen.
Eine weitere Wendefläche ist am Jakobsweg vorgesehen, so dass Eltern, die ihre Kinder mit dem PKW zum Gymnasium bringen eine Wendemöglichkeit haben.
Entlang der Kreisstraße K 8629 ist aus Verkehrssicherheitsgründen eine Anbauverbotszone von 15m Tiefe im SO2 freizuhalten. Dieser Streifen ist als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Auf die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche nördlich der neuen Einfahrt wurde verzichtet, da hier Grünflächen festgesetzt sind, auf denen eine Bebauung nicht zulässig ist, oder Verkehrsflächen.
Eine Ausnahme ist hier die bestehende Trafostation, sie genießt Bestandsschutz Diese ist Teil des Verteilnetzes der Regionalnetze Linzgau und verbleibt an dieser Stelle. Alle Trafos, die wegen des Neubaus der Heizzentrale benötigt werden, werden in die HZ integriert.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers der Gebäude und der Verkehrsflächen werden im Lauf der Planung untersucht und auf den jeweiligen Grundstücken bestimmt.

Das gesamte Planungsgebiet wird durch öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Pflanzfestsetzungen gegliedert und eingegrünt.
Besonders wichtig ist der von Norden nach Süden verlaufende Grünstreifen, der zum Teil auf einer steilen Böschung liegt und bereits mit zahlreichen Bäumen und einer Hecke bestanden ist. Diese sind unbedingt zu erhalten, da sie neben einer Durchgrünung einen wichtigen Beitrag zum Kleinklima des zukünftigen Schulcampus leisten.
Zusätzlich werden die für die zukünftige Nutzung und Bebauung sowie zur Gliederung des Schulcampus wichtigen Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt. Zudem leisten die Bäume einen wichtigen Beitrag für

das kleinräumige Klima im Schulcampus und zum angenehmen Aufenthalt auf den Freiflächen z.B. in Pausen.
Entlang der südlichen Grenze des Planungsgebiets gibt es eine Grünfläche, die mit einer Hecke das Plangebiet zur freien Landschaft eingrünt und als Schutz vor Stoffeinträgen und Stäuben der Energieerzeugungsanlage und aus der angrenzenden Landwirtschaft dient.
Zudem soll diese Grünfläche als kleiner Wall modelliert werden, so dass hier bei Starkregen anfallende Abflüsse nicht auf das Gelände fließen können.
An der Aftholderberger Straße wird das Planungsgebiet mit öffentlichen Grünflächen eingefasst, die ebenfalls als Puffer zur Straße dienen sollen. Die Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiese anzulegen, die zum Teil der Versickerung von Niederschlägen dient sowie als Minderungsmaßnahme der baulichen Eingriffe.
Entlang der Aftholderberger Straße und um das „Sondergebiet Energieerzeugungsanlage“ sind mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die zu pflanzende Baumreihe an der Aftholderberger Straße bildet ein Pendant zu den bereits bestehenden Bäumen auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Bäume um das „Sondergebiet Energieerzeugungsanlage“ sollen eine Einfassung der zum Teil hohen Bauteile bilden und die Fernwirkung der Anlage mindern.

4.1.5 Verkehrserschließung (Bestand)

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz erschlossen. Die im Westen liegende Aftholderberger Straße führt aus dem Kern Pfullendorfs nach Süden am Flugplatz Pfullendorf vorbei zur Ortschaft Aftholderberg.
Von der Aftholderberger Straße gibt es zur bestehenden Sechslindenschule eine Zufahrt und eine weitere zu einem bestehenden Parkplatz.
Der östlich liegende Jakobsweg führt ebenfalls aus dem Kern Pfullendorfs nach Süden zur Staufer-Kaserne und weiter zum Ort Großstadelhofen. Vom Jakobsweg aus werden die Stellplätze der Stadthalle und des Staufergymnasiums sowie der evangelischen Kindertagesstätte angefahren.
Über die beiden gut ausgebauten Straßen ist die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gesichert.

4.1.6 Verkehrskonzept

In den ersten Verfahrensschritten hat sich gezeigt, dass für das Gebiet ein übergeordnetes Verkehrskonzept erarbeitet werden musste.
Insbesondere die Planung von nach gesetzlichen Vorgaben dimensionierter Zufahren zum Schulgelände von der Kreisstraße K 8269 musste untersucht werden, die Anlage von barrierefreien Bushaltestellen in ausreichender Anzahl sowie ein Parkierungskonzept, das den Anforderungen über die nach Landebauordnung hinausgehenden Stellplatzschlüssels zugrunde legt.
Das Verkehrskonzept wurde vom Breinlinger Ingenieure aus Tuttlingen erarbeitet und ist als Anlage beigefügt.

Zwischen SO 2 und SO 3 wurde eine zusätzliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gelb dargestellt) aufgenommen, um ausreichend Wendefläche für Entsorgungsfahrzeuge bereitzustellen und einen weiteren Parkplatz schaffen zu können.

Abbildung 5: Ausschnitt Straßenplanung und barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen Sechslindenöschle Pfullendorf (Breinlinger Ingenieure, Tuttlingen 26.09.2022)

4.1.7 Abwasser, Oberflächenwasser, Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebiets ist durch die Anbindung an die bestehenden Netze gesichert.

4.1.8 Flächenbilanz

Geplante Nutzung	Fläche m²	Fläche ha
Gesamtfläche	26.005	2,6
SO1 Bildungseinrichtungen (Neubau Realschule)	7.523	
SO2 Energieerzeugungsanlage	2.289	
SO3 Bildungseinrichtungen (Kindertageseinrichtung)	2.506	
SO4 Bildungseinrichtungen (Erweiterung Gymnasium)	5.322	
		1.77
Verkehrsflächen	5.494	0,55
Grünflächen	2.790	0,28
Umspannstation	80	

4.2 Umweltbericht

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung und Eingriffs – Ausgleichsbilanz verfasst. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Der Umweltbericht ist als Anlage beigefügt.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Pfullendorf beabsichtigt, den Schul- und KiTa-Campus (Sondergebiete Bildungseinrichtungen (SO1, SO3 und SO4)) durch Neu- oder Anbauten weiterzuentwickeln und die zukünftige Energieversorgung (Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen (SO2)) zu sichern. Zusätzlich sind vollversiegelte Verkehrsflächen (mit Parkierung) und öffentliche Grünflächen vorgesehen. Um die erforderliche Rechtsgrundlage zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Sechslindenöschle“ mit einer Gesamtfläche von ca.2,6 ha aufgestellt.

Der Bebauungsplan sieht für alle Sondergebiete eine überbaubare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Versiegelte Flächen des Energieerzeugungsanlagen (SO2) können insgesamt bis zu 80 % ausmachen. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Insgesamt beträgt die maximal zulässige Neuversiegelung im Plangebiet ca. 1,0 ha. Die Erschließung erfolgt von der Aftholderberger Straße (K 8296) und vom Jakobsweg aus.

Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Empfindlichkeit der vorhandenen Umweltschutzgüter sind alle Umweltbelange, also Mensch (Gesundheit, Bildung, Wohnen, Erholung), Pflanzen / Biologische Vielfalt, Tiere, Fläche / Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und die Kultur- und Sachgüter untersuchungsrelevant.

Schutzgebiete

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete. Das Plangebiet liegt nicht in Kernräumen oder Suchräumen des Landesweiten Biotopverbunds. Natura 2000-Gebiete werden nicht von der Planung tangiert, sie liegen mindestens 1,5 km entfernt.

Auswirkungen

Im Folgenden werden die erwarteten Auswirkungen des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter kurz zusammengefasst.

Mensch: Es ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Naherholung und das Wohnumfeld am südlichen Ortsrand von Pfullendorf zu rechnen, da die wesentlichen Sichtbezüge in die freie Landschaft kaum verändert werden. Die Siedlungsgrenze verschiebt sich leicht nach Süden. Die Schul- und KiTa-Einrichtungen werden entweder erneuert oder erweitert. Auch die bestehenden Wegeverbindungen bleiben weitestgehend erhalten. Es entsteht voraussichtlich geringfügige zusätzliche Belastung durch zusätzlichen LKW- und PKW-Verkehr. Auswirkungen der Energieerzeugungsanlagen und der landwirtschaftlichen Nutzung (Emissionen, Staub) werden durch Heckenpflanzungen gemindert. Durch den Bau moderner Energieerzeugungsanlagen wird die Energieversorgung der Stadt Pfullendorf für die Zukunft aufgebaut.

Pflanzen / Biologische Vielfalt: Es gehen neben Ackerflächen auch viele Bäume (teilweise sehr erhaltenswürdig) und Gehölzstrukturen verloren.

Tiere: Die Bäume und Heckenstrukturen stellen hochwertige Lebensräume für zahlreiche Tiere, insbesondere für Vögel und Fledermäuse, dar. Der Baumbestand sowie die Hecken werden nur teilweise erhalten.

Fläche: Der südliche, nicht überbaute Teil des Plangebiets ragt leicht in die freie Landschaft hinein. Es entsteht keine erhebliche Flächenzerschneidungswirkung.

Boden: Es werden teilweise hochwertige landwirtschaftliche Böden in Anspruch genommen. Die im Gebiet vorkommenden Böden haben eine mittlere bis hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe. Durch Neuversiegelung gehen diese Funktionen auf zusätzlich rd. 1,0 ha vollständig verloren. Zusätzliche Beeinträchtigungen entstehen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen.

Wasser: Durch zusätzliche Versiegelungen wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Oberflächengewässer sind nicht direkt betroffen. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Klima / Luft: Mit der Neuversiegelung von Flächen wird das Mikroklima verändert und die Kaltluftentstehung auf den heutigen Ackerflächen weitgehend verhindert. Die Temperatur nimmt im Jahresmittel zu. Klimaanpassung wird durch die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäumen und Hecken, sowie durch eine extensive Dachbegrünung angestrebt. Zusätzlich soll die zu pflanzende Heckenstruktur Emissionen von den Energieerzeugungsanlagen und von den südlich angrenzenden Ackerflächen minimieren.

Landschaft / Ortsbild: Durch die Bebauung ist eine leichte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Mittelfristig kann dies durch die Pflanzung von Gehölzen am südlichen und südwestlichen Rand abgemindert werden.

Kultur- und Sachgüter: Sachgüter für die Landwirtschaft stellen die hochwertigen Ackerflächen (v.a. Vorrangflur II) dar. Die Ackerflächen als Produktionsflächen gehen vollständig verloren. Sonstige Sachgüter sind die Schul- und KiTa-Flächen, die neu gebaut oder erweitert werden.

Vermeidungs-/ Minimierungs-/ Kompensationsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Eingriffen werden einige Bäume und eine Heckenstruktur gemäß Planeintrag erhalten. Die Rodung der übrigen Gehölze findet außerhalb der Vogelbrutzeit statt. Zur Minimierung der Eingriffe werden zudem auf den öffentlichen Grünflächen neue Hecken- und Baumpflanzungen sowie Wiesenflächen geschaffen. Weitere Maßnahmen umfassen den Schutz des Oberbodens, Verwendung offenporiger Beläge, kleintierfreundliche Einzäunungen, festgesetzte Dachbegrünungen, Reduktion der Lichtemissionen, bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall sowie die Empfehlung einer Integration von Fledermausquartieren & Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter an Gebäuden.

Die Eingriffe können nicht vollständig innerhalb des Plangebiets kompensiert werden. Es verbleiben erhebliche und zu kompensierende Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen / Biologische Vielfalt, das Schutzgut Boden und das Landschaftsbild. Der Ausgleich der Eingriffe erfolgt über den Erwerb von Ökopunkten sowie das Ökokonto der Stadt Pfullendorf.

TEIL V ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

A. Planzeichnung (Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans)

B. Umweltbericht

C. Verkehrsplanung

D. Thermodynamisches Gutachten