Stadt Pfullendorf

Bebauungsplan
Obere Bussen III

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Pfullendorf, den 11. Dez. 2024 .....
Bürgermeister
(Ralph Gerster)
Bürgermeister

STADT 17 PFULLENDORF

Gefertigt:
Ingenieurbüro
Karcher GmbH
Beratender Ingenieur

88348 Bad Saulgau, Tel. 07581/537333
89584 Ehingen, Tel. 07391/7770-0, Fax 7770-40
E-Mail: info@ingenieurbuero-karcher.de

Stadt Pfullendorf

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Obere Bussen III" gemäß § 10a BauGB

1. Vorbemerkung

Die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zeigt auf, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan „Obere Bussen III“ berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Allgemeines

Die Stadt Pfullendorf beabsichtigt am östlichen Stadtrand ein Wohnbaugebiet mit 40 Bauplätzen auszuweisen. Darunter 12 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der „Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Ilmensee und Wald“ vom 15.11.2017 ist der Geltungsbereich noch nicht als Mischgebiet enthalten.

Außerdem muss, um das Wohngebiet vor wild abfließendem Wasser von den östlich angrenzenden Äckern zu schützen, dort ein Entwässerungssystem aus Mulden und Dämmen errichtet werden, welches im Geltungsbereich enthalten ist.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 5/26 (teilweise), 5/47 (teilweise), 2240/1 (teilweise), 2240/2, 2257 (teilweise), 2258, 2275/1, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281 (teilweise), 2281/1 (teilweise) und 2282.

Dieses Vorhaben erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt ca. 4,4 ha.

Die Stadt Pfullendorf hat einen erhöhten Wohnbauflächenbedarf, der sich aus innerörtlichen Baupotenzialen nicht decken lässt. Der steigende Siedlungsdruck entlang des Bodensees macht sich auch in einer höheren Nachfrage nach Wohnraum im Bodenseehinterland bemerkbar. Um eine Zersiedlung der sensiblen Raumschaft zu vermeiden wurde der Wohnungsbau im Bereich „Oberer Bussen / Dreißigste Garb“ konzentriert, weil die Stadt Pfullendorf dort über gut erschließbare Flächen in attraktiver Lage verfügt. Es handelt sich um restriktionsfreie Flächen, die sich für die Festlegung eines Schwerpunkts für den Wohnungsbau im Regionalplan eignen.

Um die dafür notwendige Rechtsgrundlage zu schaffen, stellt die Stadt Pfullendorf den Bebauungsplan „Obere Bussen III“ auf.

3. Verfahren

Zum Bebauungsplan wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Als Grundlage zur Umweltprüfung und Abwägung durch den Gemeinderat wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Das Bebauungsplanverfahren wurde in folgenden maßgeblichen Verfahrensschritten durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am	15.12.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am	24.12.2022
Billigung des Bebauungsplanentwurfs durch den technischen Ausschuss am	05.12.2023
Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung vom	18.12.2023 – 18.01.2024
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange am	18.12.2023
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am	18.12.2024
Billigung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat am	26.06.2024
Erneute Bürger- und Behördenbeteiligung vom	08.07. – 08.08.2024
Erneute Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange am	10.07.2024
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am	28.11.2024

Die Ausführung und die Wirkung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden von der Stadt Pfullendorf erstmalig ein Jahr nach Baubeginn und erneut nach fünf Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft und gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dokumentiert. Der Bericht zur Umweltrechtlichen Vorprüfung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Das Plangebiet erstreckt sich über einen sehr flachen Geländesattel, der auf der westlichen und östlichen Seite um ca. 2 m ansteigt. Im Norden grenzt das Plangebiet an eine ca. 2 m hohe Straßenböschung. Der Geltungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Straßenböschung im Norden verläuft ein Feldweg. Die Baumreihe auf der Straßenböschung bleibt erhalten.

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sowie die Erholungsfunktion zu erwarten.

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Friedhofsstraße von der Schallimmissionen ausgehen.

Es werden teilweise hochwertige landwirtschaftliche Böden in Anspruch genommen. Die im Gebiet vorkommenden Böden
haben eine mittlere Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie eine mittlere bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe. Durch Neuversiegelung gehen diese Funktionen auf ca. 1,9 ha vollständig verloren. Zusätzliche Beeinträchtigungen des Bodengefüges entstehen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen.

Der Geltungsbereich liegt in keinem rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet.
Durch zusätzliche Versiegelungen wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Deshalb wird das Niederschlagswasser in ein Retentions- und Versickerungsbecken mit Bodenpassage eingeleitet. Zur zusätzlichen Rückhaltung von Niederschlagswasser wurde eine Dachbegrünung für Flachdachgaragen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Mit der Neuversiegelung von Flächen wird zudem das Mikroklima verändert und die Kaltluftentstehung auf der heutigen Ackerfläche weitgehend verhindert. Mit einer Zunahme der Jahresmitteltemperatur ist daher auf der Fläche zu rechnen. Der Geltungsbereich und seine Umgebung sind siedlungsklimatisch für die Frischluftversorgung der Stadt Pfullendorf von vergleichsweise untergeordneter Bedeutung.

Als Sachgut für die Landwirtschaft sind die Ackerflächen (Vorrangflur II) einzuordnen. Die Ackerflächen gehen als Produktionsflächen vollständig verloren. Auf das Vorkommen von archäologischen Bodendenkmälern und Funden wird während der Bodenarbeiten geachtet.

Zur Artenschutzrechtlichen Einschätzung wurden im Frühjahr 2022 im Plangebiet und dessen Umgebung eine Untersuchung auf Feldlerchenreviere durchgeführt. Die dabei festgestellten zwei durch die Planung betroffenen Feldlerchenreviere, sind im Rahmen der „Feldlerchenmaßnahmen Kehlbachtal“ bereits planerisch ausgeglichen worden. Eine funktionserhaltende CEF-Maßnahme zur Kompensation ist nicht mehr erforderlich. Für andere relevante Tiergruppen wie der Zauneidechse ist das Vorhabengebiet als Lebensraum ungeeignet.

Die Umsetzung des Vorhabens führt zu keinem direkten oder indirekten Lebensraumverlust für Vögel der Feldflur (Feldlerche). Weil die Beseitigung der Vegetationsstrukturen (Ackerland) außerhalb der Vogelbrutzeit stattfindet, tritt bei dem Vorhaben kein Tatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG ein.

Schutzgebiete oder nach §30 BNatSchG geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Von der Baumreihe entlang der Friedhofsstraße müssen keine Bäume gerodet werden.

Die Planung sieht eine Begrünung des Baugebiets mit standortgerechten, einheimischen Baum- und Straucharten sowie Gründächer bei Garagen-Flachdächern vor. Steingärten werden untersagt. Ein wesentlicher Bestandteil ist das Entwässerungssystem im Osten des Geltungsbereichs, welches eine Randbepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern erhalten soll. Weitere Maßnahmen umfassen den Schutz des Oberbodens, Verwendung offenporiger Beläge, kleintierfreundliche Einzäunungen, Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung sowie bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen gegen Vogelschlag.

Während durch die großzügige Anlage von Grünflächen im Baugebiet eine Aufwertung gegenüber den vorherigen Ackerflächen im Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ entsteht, verbleibt im Schutzgut „Boden“ ein Kompensationsbedarf. Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt über Ökopunkte aus einer Ökokontomaßnahme der Stadt Pfullendorf und Ökopunkten, die bereits im Jahr 2020 aus einer Ökokontomaßnahme im NSG „Ruhestetter Ried“ zugekauft wurden.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden im Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen. Entsprechende rechtliche Vorgaben (Merkblätter, Leitfäden, DIN-Normen etc.) wurden ergänzt.

Vom Fachbereich Bevölkerungsschutz wurde auf die Gewährleistung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Es wurde dargelegt, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt wird.

Der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz hat Empfehlungen bei der Entwässerung vorgetragen. Bei der Bauausführung wird berücksichtigt, dass für das Retentions- und Versickerbecken gemäß den Empfehlungen aus dem Baugrundgutachten und der DIN 1986:100 erstellt wird. Die Ortskanalisation ist für das zusätzlich anfallende Abwasser ausreichend.

Außerdem wird ein Bodenschutzkonzept gefordert. Dieses wird von der Stadt Pfullendorf erstellt.

Der Fachbereich Naturschutz bittet um Überarbeitung der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung. Diese wurde zusammen mit einem Lageplan der Biotoptypen in der Planung nachgereicht. Es wurden weitere Vervollständigungen im zeichnerischen Teil und in der Pflanzliste vorgenommen.

Der Fachbereich Straßenbau bittet um die richtige Bezeichnung der Friedhofsstraße im zeichnerischen Teil. Dies wurde korrigiert.

Der Fachbereich Vermessung und Flurneuordnung bittet um eine baldige Vergabe der Straßennamen und Hausnummern um das Liegenschaftskataster fortführen zu können.

Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben und der Fachbereich Raumordnung des Regierungspräsidiums Tübingen weisen darauf hin, dass der Bedarf an Wohnungen im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nachvollziehbar zu begründen ist. Das geplante Baugebiet liegt schon im regionalbedeutsamen Schwerpunkt für Wohnbauentwicklung „Ostracher Straße“. Daher kann die im FNP ausgewiesene Mischgebietsfläche unproblematisch in eine Wohnbaufläche umgeplant werden.

Außerdem weisen der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben und der Fachbereich Raumordnung des Regierungspräsidiums Tübingen auf die Einhaltung einer Mindest-Bruttowohndichte von 75 EW/ha hin. Die Bruttowohndichteberechnung wurde mit den von der Raumordnung angegebenen Werten des Statistischen Landesamtes angepasst.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hält eine Untersuchung der Baugrundverhältnisse für sinnvoll. Diese ist im Rahmen der Bauleitplanung schon durchgeführt worden. Ein Bodenschutzkonzept, welches ebenfalls gefordert wurde, wird noch durchgeführt.

Die Hinweise der Abteilung Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Stuttgart sind im Textteil berücksichtigt worden.

Die Terranets BW GmbH weist auf eine Gashochdruckleitung hin. Diese liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wurde bei der Planung berücksichtigt.

Im Rahmen der Offenlage gingen keine weiteren relevanten Rückmeldungen bei der Stadt ein.

6. Beschluss

Der Bebauungsplan „Obere Bussen III“ wurde vom Gemeinderat Pfullendorf am 28. November 2024 per Satzung beschlossen

Aufgestellt: 88348 Bad Saulgau, den 19.02.2025

Ingenieurbüro Karcher GmbH
Poststraße 10
88348 Bad Saulgau
Tel.: 07581 / 537333
E-Mail: info@ingenieurbuero-karcher.de