Stadt Pfullendorf
Landkreis Sigmaringen

Satzung

der Stadt Pfullendorf über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung **„Bodenseestraße“**, Gemarkung Aach-Linz.

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Ziff. 1 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), i. V. mit § 4 der GemO hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf in öffentlicher Sitzung am 28.06.2012 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Bodenseestraße“ ist der in § 2 genannte Gestaltungsplan maßgebend.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Bodenseestraße“ in der Fassung vom 06.06.2012 besteht aus:

1. Gestaltungsplan M 1:2000
2. Textteil zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und örtlichen Bauvorschriften

Die Begründung wird beigefügt.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Pfullendorf übereinstimmt.

Pfullendorf, den - 3. JUL. 2012

STADT 17 PFULLENDORF

Thomas Kugler, Bürgermeister

Stadt Pfullendorf

I. Begründung

1. Ziel der Satzung, Rechtsgrundlagen

Ziel und Zweck der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Aach-Linz ist es,

- die Grenzen des Innenbereichs für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und
- durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen (baulicher Bestand bzw. Einzelgebäude im Außenbereich und Ergänzungsflächen) unter Berücksichtigung der ortstypischen Siedlungsstruktur einen geschlossenen und einheitlichen Ortsrand zu schaffen oder ortsansässigen Bürgern Bebauungsmöglichkeiten im Sinne einer ortsangepassten Entwicklung zur Verfügung zu stellen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 werden diese Satzungen miteinander verbunden.

Bei der Einbeziehung von derzeit noch nicht baulich genutzten Außenbereichsflächen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungsflächen) können nur solche Flächen einbezogen werden, die durch die angrenzende Bebauung geprägt sind. Die angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden Flächen den städtebaulichen Rahmen bilden. § 34 (5) Satz 3 BauGB bestimmt, dass für diese Ergänzungsflächen die Eingriffsregelung des § 1a BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a BauGB über die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes anzuwenden sind. Auf diese Flächen wird in der Planzeichnung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gesondert hingewiesen.

Mit der Satzung sollen baurechtliche Voraussetzungen für eine ortsangepasste Eigenentwicklung geschaffen werden. Eigenentwicklung heißt diesbezüglich, dass bauwilligen und ortsansässigen Bürgern einerseits die Möglichkeit und die planungsrechtliche Sicherheit für Baumaßnahmen und Umnutzung im Bestand eröffnet werden und – der vorhandenen städtebaulichen Struktur folgend – kleinräumige Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden. Die Satzung dient dem Erhalt und der langfristigen Sicherung des Ortsbildes und der charakteristischen Nutzungsstrukturen des Ortsteils Aach-Linz.

Diesbezüglich ist es aus städtebaulicher Sicht von besonderer Bedeutung, die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans umzusetzen und durch die Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und entlang der Seefelder Aach als Grünflächen genutzt werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 15 BauGB) die ortstypischen dörflichen Strukturen zu erhalten. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen entlang der Seefelder Aach als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnlandbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2009 (GBl. I, Nr. 19, S. 615) und Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. Nr. 23, S. 809), in Kraft getreten am 1. März 2010

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV-90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. Nr. 16 S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Gemäß § 34 (4) Satz 2 BauGB werden die Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB miteinander verbunden. Der Räumliche Geltungsbereich der Satzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und umfasst die Flächen, die innerhalb des Bebauungszusammenhangs eines Ortsteils i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB liegen. Soweit diese Flächen schon vor Erlass der Satzung Innenbereichsflächen i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB waren, erfolgt durch die Satzung eine klarstellende Festlegung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Klarstellungsflächen). Soweit diese Flächen bisher zum Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zählten, erfolgt durch die Satzung eine Einbeziehung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungsflächen). Eine Differenzierung der Flächen ist der Planzeichnung zu entnehmen. Des Weiteren liegen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung die nach § 9 (1) Nr. 10, 16, 20 BauGB festgesetzten Grünflächen.

2.1 Klarstellungsbereich (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Die Abgrenzung hat klarstellenden Charakter, soweit den bestehenden im Zusammenhang bebauten Innenbereich zum Außenbereich abgrenzt und im Bebauungszusammenhang liegende Grundstücke in den Geltungsbereich der Satzung einbezieht.

2.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Baulicher Bestand im Außenbereich und bisher nicht bebaute Flächen im Außenbereich (Ergänzungsflächen) werden gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB in den bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Klarstellungsbereich) einbezogen. Dabei handelt es sich bei den Ergänzungsflächen um einzelne, im Verhältnis zum gesamten Ortsteil untergeordnete Flächen, für die eine hinreichende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs vorliegt. Die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und entspricht den Grundzügen des Flächennutzungsplans.

Nach § 34 (5) Satz 3 BauGB sind nur für die Ergänzungsflächen die Eingriffsregelung des § 1a BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a BauGB über die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft anzuwenden. Die Maßnahmen und Festsetzungen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft orientieren sich an den möglichen Eingriffen. Die Zulässigkeit von Eingriffen in Sinne des § 1a Abs. 3, letzter Satz BauGB bleibt insoweit unberücksichtigt. Der künftig noch mögliche Eingriff in Natur und Landschaft ist im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie in seinen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu bewerten.

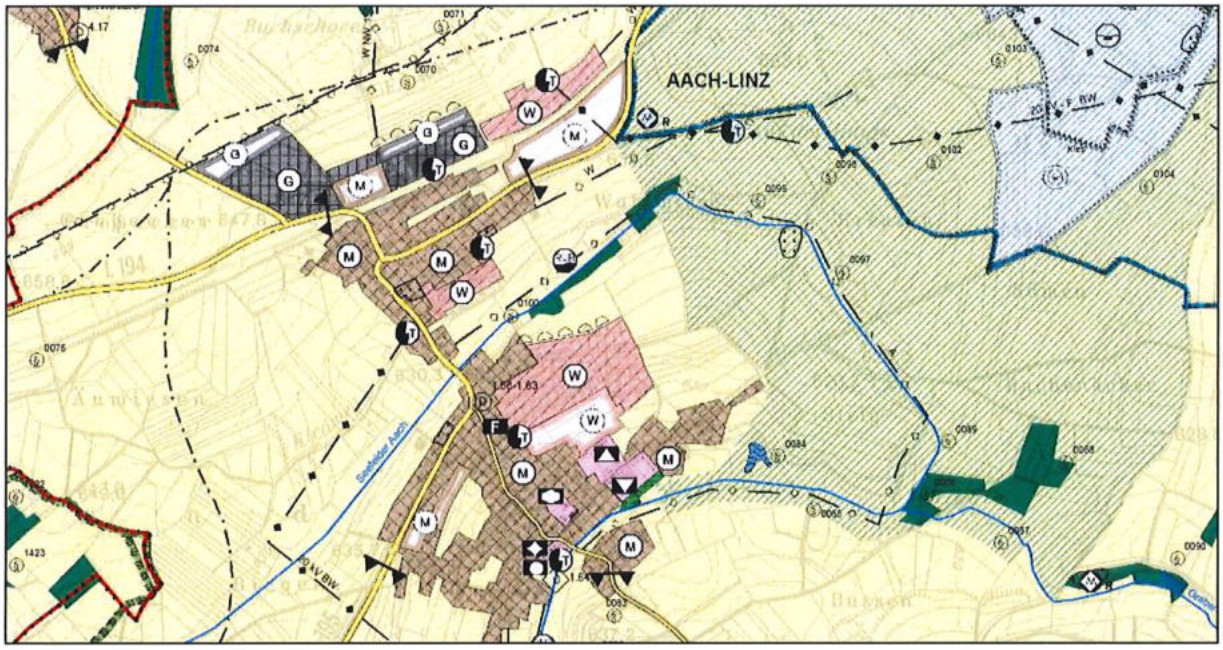
Vor diesem Hintergrund wird aus naturschutzrechtlicher Sicht beurteilt, inwieweit mit dem Eingriff verbundene Beeinträchtigungen zu unterlassen sind, mit welchen Maßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten werden (Minimierungsmaßnahmen) bzw. wie unvermeidbare Beeinträchtigungen zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren sind. Hierfür werden entsprechende textliche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen.

2.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Satz Nr. 10, 16, 20 BauGB)

Aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht ist es aufgrund der spezifischen Struktur des Ortsteils Aach-Linz (Verdeutlichung von zwei historisch getrennten Einheiten) und dem Erhalt der Durchgängigkeit des Oberflächengewässers von besonderer Bedeutung die Freiflächen entlang der Seefelder Aach und die ortstypischen dörflichen Strukturen zu erhalten. Die festgesetzten nicht überbaubaren Flächen befinden sich nach Rechtskraft der Satzung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Aach-Linz; es wird jedoch mit dieser Festsetzung klargestellt, dass diese von Bebauung freizuhalten sind.

3. Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Wald und Illmensee sind die Flächen des Ortsteils Aach-Linz, in denen der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung liegt, gemäß § 1 BauNVO nach ihrer allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt. Im Landschaftsplan (2004) ist entlang der Seefelder Aach ein durchgängiger Ausgleichsflächenpool ausgewiesen.



Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungssatzung ist im wirksamen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) als Siedlungsbereich Bestand dargestellt. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind. Diese Satzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihnen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.

Die Satzungen des § 34 BauGB können miteinander verbunden werden, so dass im vorliegenden Entwurf die Klarstellungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB und die Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB gekoppelt werden.

Auf die Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden, d.h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Festzuhalten bleibt, dass sich die hier geplanten Wohngebäude der Art der baulichen Nutzung nach in die Umgebung einfügen.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1) BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird ausschließlich durch die Grundflächenzahl bestimmt, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Grundflächenzahl entspricht mit GRZ = 0,25 einer für den Ortsteil Aach-Linz charakteristischen Bebauung und trägt der Umgebung Rechnung.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50% überschritten werden.

Die Beurteilung der geplanten Gebäude folgt den Maßgaben des § 34 BauGB.

4.3 Baugrenzen, von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Es wird zur Bodenseestraße, zur Seefelder Aach (welche den Bereich der Ergänzungssatzung mittig durchzieht), zur offenen Landschaft sowie zur angrenzenden Wohnbebauung eine Baugrenze festgesetzt. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, usw.) dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht zwischen der festgesetzten Baugrenze und der Seefelder Aach. Innerhalb des Gewässerrandstreifens (10 m ab Böschungsoberkante) der Seefelder Aach ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen unzulässig. Die Bebauung innerhalb der festgesetzten Fläche orientiert sich nach wie vor an den Vorgaben des § 34 BauGB. Die Festlegung von Baugrenzen dient insbesondere der Feststellung eines Mindestmaßes an Gewässerschutz und der Schaffung von Möglichkeiten den begleitenden Vegetationsstrukturen zum Erhalt festzusetzen.

Entlang der Seefelder Aach dürfen innerhalb eines Streifens von beidseitig 10 m – gemessen ab Gewässerufer-Oberkante – keinerlei Nebenanlagen errichtet werden. Der Gewässerrandstreifen von beidseitig 5 m wird als Grünfläche mit Anpflanzung von Sträuchern festgesetzt.

4.4 Ver-und Entsorgung, Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über den bestehenden Anschluss zur L 195 (Bodenseestraße).

Es ist der Anschluss an das ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz der Bodenseestraße geplant. Anfallendes, unbelastetes Oberflächenwasser wird auf den privaten Grünflächen flächig versickert. Die Versickerungsmulden erhalten einen Überlauf in die Seefelder Aach.

4.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Hoffläche und Stellplätze genutzt werden, als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Siedlungsrandes zur offenen Landschaft hin sind vorzusehen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriffen werden Grünflächen mit Pflanzgeboten als Kompensationsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Plangebietes entlang der Seefelder Aach zugeordnet. Die Kompensationsmaßnahmen sind durch die Stadt Pfullendorf durchzuführen. Im Einzelnen stellen sich die Maßnahmen wie folgt dar:

- Pflanzung von gewässerbegleitenden Ufergehölzen entlang der Seefelder Aach

5. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung ist gem. §§ 14, 15 BNatSchG als Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu bewerten. Die zu erwartenden Eingriffe wurden ermittelt und sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

5.1 Schutzgut Boden

Durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen (Flst. Nr. 25/2, 25/3, 25/5, 25/6, Teilfläche von 1135) gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB werden ca. 2.970 m² dem Innenbereich zugeordnet. Davon werden 650 m² als Grünfläche (5 m Gewässerrandstreifen) festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,25, die für den Ortsteil Aach-Linz charakteristisch angesehen werden, können rund 580 m² einer Überbauung zugeführt werden.

Der Ausgleich für die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Entsiegelung von Flächen ist nicht möglich. Um eine Kompensation für die zusätzliche Bodenversiegelung und einen Ausgleich für den Verlust an Lebensraum zu erreichen, erfolgt unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Eingriffsflächen für Natur und Landschaft eine Ausgleichsmaßnahme entlang der Seefelder Aach. (siehe Kap. 5.6).

Das im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushubmaterial ist, soweit unbelastet und verwertbar, vor Ort wieder zu verwenden oder einer anderweitigen Wiederverwertung zuzuführen. Dabei ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben und bis zur weiteren Verwendung getrennt vom übrigen Erdaushub zu lagern. Auffüllungen und Geländemodellierungen dürfen nur außerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft genutzt werden, erfolgen.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg.

Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung und Verschmutzung des Bodens, insbesondere auf künftigen Vegetationsflächen zu vermeiden. Zu beachten sind hierbei DIN 18300 (Erdarbeiten) und 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).

5.2 Schutzgut Wasser

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll gemäß § 45a und b Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Beim Bau von Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik anzuwenden. Für Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind Flächenversickerung und Muldenversickerung (siehe ATV-Arbeitsblatt A138) anzuwenden. Dagegen kann eine Anlage zur punkt- und

linienförmigen Versickerung (Sickerschächte, Rigolen-Rohrversickerung) wegen des Einschneidens in die schützenden Deckschichten und dem verminderten Schutz des Grundwassers nicht zugelassen werden. Eine Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in die Seefelder Aach ist möglich und mittels Überlauf der Versickerungsmulden vorzusehen. Erhebliche temporäre Belastungen des Oberflächengewässers durch die Einleitung sind aufgrund der geringen Grundflächenzahl und der flächigen Versickerung auf den privaten Grundstücken auszuschließen.

Um die Beeinträchtigung des Grundwassers infolge der Bodenversiegelung zu minimieren, ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken festgesetzt. Weil die Regelung nicht nur Ergänzungsflächen erfasst, stützt sie sich auch auf § 74 (3) Nr. 2 LBO. Die Versickerung des Niederschlagswassers muss breitflächig über die belebte Bodenschicht erfolgen.

5.3 Schutzgut Klima / Luft

Die bestehende Luftzirkulation in Aach-Linz wird durch die Entwicklung der Eingriffsflächen nicht nennenswert beeinträchtigt. Die Seefelder Aach dient als Kaltluftschneise. Durch Einhaltung eines beidseitigen Gewässerrandstreifens von 10 m sowie einer geringen Grundflächenzahl von 0,25 wird der Kaltluftstrom unerheblich beeinträchtigt. Siedlungsrelevante Beeinträchtigungen durch Bebauung der Ergänzungsflächen sind auszuschließen.

5.4 Schutzgut Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt

Aufgrund der bisherigen Nutzung der neu zu bebauenden Flächen (meist landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünflächen, Ackerfläche) stellen diese Flächen nur einen eingeschränkten Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Die gewässerbegleitenden Vegetationsstrukturen entlang der Seefelder Aach bleiben erhalten, werden während der Baumaßnahmen geschützt und werden durch Kompensationsmaßnahmen aufgewertet. Gehölzpflanzungen führen zu einer Strukturverbesserung durch Schaffung von Nahrungs-, Brut- und Rückzugsraum.

Die festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dienen auch der Kompensation des Verlustes an Vegetationsfläche. Die Ausgleichsfläche erfährt eine Bereicherung der vorhandenen Strukturelemente für Flora und Fauna, die mit dem Eingriff verursachten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen- und Tierwelt zum Ausgleich bringt.

5.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Maßgebliches Ziel der Satzung ist die Erhaltung des charakteristischen Landschafts- und Ortsbildes von Aach-Linz. Der Ortsteil zeichnet sich durch eine enge Verzahnung von Grün-/ Ackerflächen und besiedelten Bereichen aus. Die Satzung begrenzt baulich nutzbare Bereiche auf die unmittelbar den Straßen zugeordneten Grundstücksflächen. Dadurch wird eine Bebauung in zweiter Reihe mit Wohngebäuden ausgeschlossen. Durch Gestaltung der Baukörper, dass sie in Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile untereinander nicht verunstaltend wirken und sich an die angrenzende, vorhandene Bebauung integrieren, kann das Ortsbild gewahrt bleiben. Durch Gehölzpflanzungen auf den privaten Grünflächen wird die Eingrünung am Ortsrand gewährleistet.

Der landschaftlich hochwertige Grünbereich entlang der Seefelder Aach wird durch die Satzung als Grünfläche festgesetzt. Zusätzlich sind auf diesen Flächen Gehölzpflanzungen vorgesehen.

5.6 Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft – insbesondere zur Aufwertung der Schutzgüter Pflanzen- und Tierwelt – sowie Landschaftsbild und zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden, wird entlang der Seefelder Aach auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 25/3, 25/6 und 1135 (rd. 350 m²) Gehölzpflanzungen durchgeführt. Insbesondere durch Pflanzung von einheimischen, standortsgerechten Feldgehölzen oberhalb der Böschungsoberkante am Gewässerrand der Seefelder Aach wird eine ökologische Aufwertung und ein Schutz des Gewässers vor angrenzender Nutzung herbeigeführt. Auffüllungen und Geländemodellierungen sind außerhalb des Gewässerrandstreifens vorzunehmen. Auf die Ausgleichsmaßnahme wird in der Planzeichnung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung hingewiesen und im Textteil der Satzung konkretisiert. Eine Pflanzliste ist beigefügt.

5.7 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Zur Minderung der mit der Bodenversiegelung verbundener Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes sind die auf den Dächern und Hofflächen anfallenden, unbelasteten Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Ein Überlauf der Retentionsmulden kann in die Seefelder Aach erfolgen. Durch diese Maßnahmen bleibt das anfallende Wasser im natürlichen Wasserkreislauf. Die Belange des Schutzgutes Wasser (Verringerung der Grundwasserneubildung, Veränderung des Grundwasserspiegels durch Versiegelung, temporäre Belastung der Seefelder Aach) werden durch die gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes gewahrt.

Alle zu befestigten Flächen auf den Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, u.a.) herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

Die mit der Bodenversiegelung verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen werden durch den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau gemindert. Zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut „Boden" sowie zur Aufwertung der Schutzgüter „Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt" sowie „Landschafts-/ Ortsbild" wird die unter 5.6 erläuterte Kompensationsmaßnahme durchgeführt.

Die Kompensationsmaßnahmen gewährleisten in der Summe, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

Die Schutzgüter Klima/ Luft, Mensch/ Erholung und Orts-/ Landschaftsbild sind aufgrund der örtlichen Situation untergeordnet betroffen und können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt werden durch eine entsprechende Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

6. Kosten

Im Rahmen der Bauleitplanung entstehen der Stadt Pfullendorf Kosten zur Schaffung eines natürlichen Gewässerrandstreifens mittels Gehölzpflanzungen. Eine detaillierte Aufschlüsselung der Kosten ist im Anhang zu finden.

II. Hinweise

1. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikationsverbindungen wird über die Versorgungsträger sichergestellt. Die Müllentsorgung erfolgt über das Entsorgungssystem des Landkreises Sigmaringen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke können im Zuge der Erschließungsmaßnahme an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Anschlusspunkte sind die bestehenden Wasserversorgungsleitungen in der Bodenseestraße. Im Bereich der Ergänzungssatzung verläuft die Wasserleitung quer durch die Grundstücke. Die entsprechenden Vorschriften, Verordnungen und Richtlinien des zuständigen Versorgungsträgers „Regionalnetze Linzgau GmbH" bezüglich der Wasserversorgung sind von den Bauherren einzuhalten.

2. Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll gemäß § 45a und b Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Beim Bau von Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik anzuwenden. Für Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind Flächenversickerung und Muldenversickerung (s. ATV-Arbeitsblatt A138) anzuwenden. Dagegen kann eine Anlage zur punkt- und linienförmigen Versickerung (Sickerschächte, Rigolen-Rohrversickerung) wegen des Einschneidens in die schützenden Deckschichten und dem verminderten Schutz des Grundwassers nicht zugelassen werden.

3. Wasserwirtschaft

Das auf den Dach- und Zufahrtsflächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken in Versickerungsmulden flächig zu versickern und mittels eines Überlaufs in die Seefelder Aach zu versehen. Drainagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht zugelassen.

Die Planung von Regenwasseranlagen zur Sammlung und Ableitung erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Sigmaringen – Untere Wasserbehörde.

Während der Baumaßnahme ist das Oberflächengewässer „Seefelder Aach" vor Beeinträchtigungen, Verschmutzungen und Belastungen zu schützen. Veränderungen der Topographie durch Auffüllungen, Geländemodellierungen, usw. sind innerhalb des beidseitig verlaufenden 5 m breiten Gewässerrandstreifens nicht zulässig. Etwa 5 m oberhalb des Rohreinlaufs sollte spätestens zum Zeitpunkt der Bebauung eine Pfahlreihe (Pfahlabstand ca. 15 cm) quer zur Fließrichtung in das Grabenprofil gerammt werden, um einer möglichen Verklausung vorzubeugen.

4. Bodenschutz

Der anfallende Erdaushub ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken unterzubringen, jedoch außerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens ab Böschungsoberkante, der für Gehölzpflanzungen vorgesehen ist. Auf die Pflichten zur Beachtung des Bodenschutzgesetzes BBodSchG wird hingewiesen. Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen: Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Vor-Ort-Verwendung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Gesichtspunkt ist bereits bei der Planung Rechnung zu tragen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub getrennt bis zur weiteren Verwendung zu lagern. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass

betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg.

Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung und Verschmutzung des Bodens, insbesondere auf künftigen Vegetationsflächen zu vermeiden. Zu beachten sind hierbei DIN 18300 (Erdarbeiten) und 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).

5. Gehölzanpflanzungen

Entlang der Seefelder Aach sind Gehölzanpflanzungen auf der Grünfläche (5 m beidseits der Gewässer-ufer-Oberkante) zu pflanzen. Die Arten sind gemäß der Pflanzliste (siehe Anhang) zu verwenden.

6. Denkmalpflege

Innerhalb des überplanten Areals befindet sich das Kulturdenkmal Bodenseestraße 4.

Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamente Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

7. Landwirtschaft

Die Nutzer des Plangebietes haben sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Nutzflächen einzustellen. Zumutbare nutzungsbedingte Immissionen sind zu dulden.

Stadt Pfullendorf, den 13. JUL. 2012

STADT 17 PFULLENDORF

Thomas Kugler, Bürgermeister