

# **Stadt Pfullendorf**

## **Bebauungsplan "Obere Bussen, 2. Änderung"**

### **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 .....  
Bürgermeister

Gefertigt:  
Ingenieurbüro  
Karcher GmbH  
Beratender Ingenieur

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Allgemein**
- 2. Abgrenzung des Gebietes**
- 3. Örtliche Planungen**
- 4. Chronologische Entwicklung des Bebauungsplanes „Obere Bussen“**
- 5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 6. Planinhalt und Festsetzungen**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 6.4 nicht überbaubare Flächen
  - 6.5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
  - 6.6 Höhenlage baulicher Anlagen
  - 6.7 Bodenschutz
  - 6.8 Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 6.9 Altlasten
  - 6.10 Schadloose Versickerung
  - 6.11 Abfälle
  - 6.12 Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser
  - 6.13 Archäologische Fundstellen
- 7. Örtliche Bauvorschriften**
  - 7.1 Maßnahmen zur Wahrung des Ortsbilds
  - 7.2 Abfallvermeidung
  - 7.3 Versickerung
- 8. Energieeffizientes Bauen im Planbereich**
- 9. Flächenverteilung**
- 10. Maßnahmen zur Verwirklichung**
  - 10.1 Bodenordnung
  - 10.2 Erschließung
- 11. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen**

**Begründung zum Bebauungsplan**  
**"Obere Bussen, 2. Änderung"**  
**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**1. Allgemein**

Die Stadt Pfullendorf hat in der Vergangenheit mit der Aufstellung von drei Bebauungsplänen („Rosslauf I“, „Rosslauf II, Teilbereich 1“ und „Rosslauf II, Teilbereich 2“) im Rahmen der Landeswohnungsbauförderung ein Wohnungsbauschwerpunktprogramm verwirklicht. Um für die Bauwilligen besondere Zweckbestimmungen zu verwirklichen, wurde der Bebauungsplan „Rosslauf II, Teilbereich 2“ aus dem Jahr 1994 geändert und 2003 in „Obere Bussen“ umbenannt. Obwohl dieser veränderte Bebauungsplan seit dem 16.12.2003 rechtskräftig ist, wurde er bisher nicht umgesetzt.

Nach inzwischen 14 Jahren ist dieser Bebauungsplan überfrachtet mit Regelungen die nicht mehr zeitgemäß sind. Daher hat sich die Stadt Pfullendorf dazu entschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Obere Bussen“ abzuändern. Dieser Bebauungsplan wird als „Obere Bussen, 2. Änderung“ bezeichnet.

Zu diesem Bebauungsplan „Obere Bussen“ vom 16.12.2003 gibt es bereits eine Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB. Diese Begründung hat weiterhin Bestand und wird entsprechend an die im Bebauungsplan „Obere Bussen, 2. Änderung“ geplanten Veränderungen angepasst.

Diese Veränderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan „Obere Bussen“ werden nachstehend aufgeführt.

## **2. Abgrenzung des Gebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Bussen, 2. Änderung“ wurde aufgrund des laufenden Flurneuordnungsverfahren gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2003 geringfügig um ca. 390 m<sup>2</sup> verkleinert. Diese Flächenverkleinerung betrifft Teile der Flurstücke 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332 und 2333.

## **3. Örtliche Planungen**

Angrenzend an das Plangebiet im Süden und Südwesten bestehen folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Rosslauf I“
- Bebauungsplan „Rosslauf II, Teilbereich 1“

## **4. Chronologische Entwicklung des Bebauungsplanes „Obere Bussen“**

- Aufstellung und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans unter der damaligen Bezeichnung „Rosslauf II, Teilbereich 2“ im Jahr 1994
- Bebauungsplan-Änderungsverfahren 2003. Dabei wurde der rechtsgültige Bebauungsplan „Rosslauf II, Teilbereich 2“ in „Obere Bussen“ umbenannt (= 1. Änderung)
- Im Jahr 2017 erfolgt die neue Überarbeitung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Obere Bussen“ als Bebauungsplan „Obere Bussen, 2. Änderung“.

## **5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

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

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt wie bisher ein allgemeines Wohngebiet.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) vereinheitlicht.

Bei den festgelegten Bestimmungsgrößen wurde für das Wohngebiet eine 2 bis 3-geschossige Bauweise festgelegt. Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen vorgesehen.

Die Baufenster wurden auf das jeweilige Bauquartier ausgedehnt. Bisher erstreckte sich das Baufenster nur um das jeweilige Bauvorhaben einschließlich der Garagen.

### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird weiterhin eine Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

### 6.4 nicht überbaubare Flächen

Die Regelung für nicht überbaubare Flächen wird übernommen.

### 6.5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Es sind, wie bisher, keine Anpflanzungen auf den Baugrundstücken als Pflanzgebote vorgesehen.

Entlang der Grenzen des Geltungsbereichs sind Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen zur Einbindung des Baugebietes in die Umgebung vorgesehen.

#### 6.6 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Regelung der Festsetzung der Höhenlage bei baulichen Anlagen erfolgt wie bereits 2003 durch die zuständige Baurechtbehörde.

#### 6.7 Bodenschutz

Die Regelungen zum Bodenschutz werden, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Obere Bussen“ schon beschrieben, beibehalten.

#### 6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Anlage der beiden Retentionsfilterbecken östlich der Entlastungsstraße Rosslauf wird entlang dieser Becken die öffentliche Grünfläche mit Gehölzpflanzungen (pfg) von 10 m auf ca. 5 m Breite reduziert. Dafür werden auf den gegenüber liegenden Seiten dieser Becken Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Zusammen mit den beiden Retentionsfilterbecken und den Grünflächen entlang der Bebauungsplangrenzen wird der Anteil von öffentlichem Grün gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan „Obere Bussen“ vergrößert.

#### 6.9 Altlasten

Zum Umgang mit Altlasten wird auf die Angaben in der Begründung zum rechtsgültigen Bebauungsplan „Obere Bussen“ verwiesen.

#### 6.10 Schadlose Versickerung

Die Entwässerung wird zentral mittels zweier Retentionsfilterbecken (I + II) erfolgen. Das Retentionsfilterbecken II ist zusätzlich für den Bedarf an Versickerungsleistung für die im Flächennutzungsplan nördlich ausgewiesene Erweiterungsfläche bemessen.

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

#### 6.11 Abfälle

Siehe Angaben zum Umgang mit Abfällen in der Begründung zum rechtsgültigen Bebauungsplan „Obere Bussen“.

#### 6.12 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.

#### 6.13 Archäologische Fundstellen

Der Umgang mit archäologischen Funden wird wie bisher beibehalten.

### 7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Die festgelegten Maßgaben für eine positive Gestaltung des Landschaftsbildes sind unverändert übernommen worden.

7.2 Für unterschiedliche Dachformen wurden entsprechende First-, Trauf- und Attikahöhen festgelegt.

7.3 Die Angaben zum Umgang mit Aushubmaterial auf den Grundstücken bleiben gleich.

7.4 Als Ergebnis der Bodenuntersuchungen können Niederschlagswässer auf den Baugrundstücken nur unzureichend versickert werden. Daher werden zwei Retentionsfilterbecken angelegt, welche zentral das Niederschlagswasser des Baugebietes „Obere Bussen, 2. Änderung“ und „Obere Bussen II“ aufnehmen, reinigen und versickern. Das Baugebiet „Obere Bussen II“ ist im Flächennutzungsplan bereits nördlich im Anschluss enthalten und soll je nach Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt überplant werden.

## **8. 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:

- das Gesamtkonzept stellt eine kompakte Siedlungseinheit mit hoher baulicher Dichte dar, um den Verkehr zu reduzieren
- die Ausrichtung der Grundstücke ist nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet, um solarenergetische Anlagen optimal nutzen zu können
- die Firstrichtung ist nicht festgesetzt, damit die optimale Ausrichtung der Fassade nach Süden gewährleistet ist
- die Dachneigung ist nicht festgelegt, somit sind Solarmodule auf Dächern immer möglich
- 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.



## 9. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird geringfügig kleiner und umfasst eine Fläche von ca. 6 ha mit folgender Unterteilung:

• Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	3,8 ha	=	63,3 %
• Verkehrsflächen	ca.	0,7 ha	=	11,7 %
• Öffentliche Grünfläche	ca.	1,5 ha	=	25,0 %
		<hr/>		
	ca.	6,0 ha	=	100,0 %

## 10. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 10.1 Bodenordnung

Die Flächen sind überwiegend im Eigentum der Stadt Pfullendorf.

### 10.2 Erschließung

Die Erschließung wurde komplett neu bearbeitet, da die damalige Straßenführung nicht mehr dem heutigen Bedarf entspricht. Zur Beruhigung des Verkehrs im Wohngebiet ist die Erschließungsstraße nur an einer Stelle (Entlastungsstraße Rosslauf) an das bestehende Straßennetz angeschlossen.

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

11. **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.

Durch die Änderung der Erschließung und die Vergrößerung der öffentlichen Grünflächen entsteht gegenüber dem gültigen Bebauungsplan „Obere Bussen“ ein Überschuss von 10.720 Ökopunkten im Schutzgut „Arten und Biotope“.

Aufgestellt: Bad Saulgau, den 30.05.2017  
Ingenieurbüro Karcher GmbH  
Poststraße 10  
88348 Bad Saulgau  
Tel.: 07581 / 537333; Fax 537334