

U M W E L T B E R I C H T **nach §2a BauGB**

1. Zusammenfassung

Die Stadt Pfullendorf beabsichtigt den rechtsgültigen Bebauungsplan „Obere Bussen“ als Bebauungsplan „Obere Bussen, 2. Änderung“ neu zu fassen. Die bisherige rechtskräftige Planung wird durch eine neue, zeitgemäße Planung ersetzt.

Das Vorhaben befindet sich im Nordosten der Stadt Pfullendorf unmittelbar angrenzend an die Baugebiete Rosslauf I und Rosslauf II, Teilbereich 1. Im Geltungsbereich von ca. 6 ha befinden sich rechtskräftige Festsetzungen, die bis heute nicht umgesetzt wurden. Diese Festsetzungen gelten als Status Quo bei der Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung.

Dabei hat sich ergeben, dass durch die geplante Bebauung keine zusätzliche Neuversiegelung von Oberboden entsteht.

Das Baugebiet wird durch eine Sichtschutzbepflanzung in die umgebende Landschaft eingepasst.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass durch das Vorhaben keine nachteiligen Umweltauswirkungen nach Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu besorgen sind.

2. Anlass

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 2003 der Bebauungsplan „Rosslauf II, Teilbereich 2“ entsprechend geändert und 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 rechtsgültigen Bebauungsplan „Obere Bussen“ abzuändern. Dieser Bebauungsplan wird als „Obere Bussen, 2. Änderung“ bezeichnet.

Da es für den Bebauungsplan „Obere Bussen“ bereits eine umfassende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB gibt, ist ein weiterer detaillierter Umweltbericht nicht erforderlich. Statt dessen wird die neue Planung mit der rechtskräftigen Planung verglichen und geprüft, ob durch die geplanten Veränderungen ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht, oder ob es sogar zu einem Überschuss an Wertpunkten kommt. Die Flächennutzungen des genehmigten Bebauungsplans „Obere Bussen“ und des geplanten Bebauungsplans „Obere Bussen, 2. Änderung“ werden nach ÖKVO bewertet und in einer Wertpunktbilanz gegenübergestellt.

3. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben befindet sich im Nordosten der Stadt Pfullendorf unmittelbar angrenzend an die Baugebiete Rosslauf I und Rosslauf II, Teilbereich 1. Im Geltungsbereich von ca. 6 ha befinden sich rechtskräftige Festsetzungen, die bis heute nicht umgesetzt wurden.

Entgegen der bisher vorgesehenen Planung erfolgt die Erschließung nicht mehr über einen randständigen Straßenring mit sechs Stichstraßen nach innen, sondern über eine ringförmige Erschließungsstraße im Baugebiet, welche an die Entlastungsstraße Rosslauf angeschlossen ist. Dieser Straßenring wird von einer weiteren Erschließungsstraße gequert. Außerdem befindet sich je ein Straßenanschluss im Norden und Osten, welche für zukünftige Erweiterungsbereiche gedacht sind.

Die veränderte Straßenführung bedingt eine Verringerung der Oberbodenversiegelung von ca. 0,88 ha auf ca. 0,69 ha. Wegen dem Platzbedarf für die beiden Retentionsfilterbecken verringert sich zusätzlich die Fläche für die Wohnbebauung, so dass sich die Bodenneuversiegelung insgesamt um ca. 2.300 m² verringert.

Außerdem entfällt die ursprünglich geplante Grünzäsur im Innern des Baugebietes. Dafür werden die randständigen Grünstreifen auf konstant mindestens 10 m Breite erweitert. Die Gesamtfläche der öffentlichen Grünflächen bleibt dabei in etwa gleich.

Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf (Fortschreibung 2000) vom 18.08.2004 sieht an dieser Stelle bereits eine Wohnbebauung vor.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Naturräumliche Gliederung und Realnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Bussen, 2. Änderung“ liegt in der naturräumlichen Einheit der Donau-Ablach-Platten. Diese Altmoränenlandschaft ist geprägt von Höhenrücken und Tälern, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Die Stadt Pfullendorf liegt auf der Wasserscheide zwischen den Talräumen des Kehlbaehes und der Seefelder Aach. Diese Wasserscheide markiert die Grenze zur südlich folgenden naturräumlichen Einheit „Oberschwäbisches Hügelland“.

Ausgangsmaterial der Bodenentwicklung bilden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Bussen, 2. Änderung“ Moränensedimente der Risskaltzeit.

Im Geltungsbereich befinden sich aktuell ausgeräumte, intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

4.2 Beschreibung der rechtskräftigen, aber nicht umgesetzten Nutzung

Rechtskräftig festgesetzt ist derzeit im Geltungsbereich ein Wohngebiet für Einzel- oder Doppelhäuser, sowie Hausgruppen.

Das Wohngebiet wird in der Mitte von einer West-Ost verlaufenden Grünzäsur in eine nördliche und südliche Bebauung aufgeteilt. Die Erschließung ist daher von Süden und Norden über jeweils drei Straßen vorgesehen. Dazu ist eine Ringstraße mit 5,5 m Breite geplant, welche das Baugebiet im Norden und Osten umfährt. Die Erschließungsstraßen enden entweder vor der Grünzäsur in einer Wendefläche oder stoßen an einem gepflasterten Platz aufeinander.

In der Grünzäsur befinden sich neben Grünflächen und Wegen die dezentralen Versickerungsanlagen für Oberflächenwässer aus den Baugrundstücken. Diese Grünzäsur erfüllt ökologische Ansprüche. Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich jenseits der Ringstraße eine weitere größere Grünfläche, teilweise mit Retentions- und Versickerungsflächen, welche eine ökologische Aufwertung gegenüber des noch landwirtschaftlich genutzten Gebiets darstellt.

Als Status Quo für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gilt die o.a. rechtskräftige Planung aus dem Bebauungsplan „Obere Bussen“.

4.3 Vorgehensweise

Weil für den Geltungsbereich bereits ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom Vorgänger-Bebauungsplan „Obere Bussen“ existiert, beschränkt sich der Umweltbericht auf einen Soll- /Ist-Vergleich, getrennt nach Schutzgütern.

Dazu wird die neue Planung mit den rechtsgültigen Festsetzungen verglichen und nach den Bewertungskriterien aus dem bestehenden Bebauungsplan bilanziert.

4.4 Soll- / Ist-Vergleich bei den Schutzgütern

4.4.1 Schutzgut Boden

Die Bewertung der Böden auf den landwirtschaftlichen Flächen ist im Zuge der Grünordnungsplanung für den Bebauungsplan „Obere Bussen“ bereits in 2003 durchgeführt worden. Daher erfolgt für den Bebauungsplan „Obere Bussen, 2. Änderung“ nur ein Vergleich der Versiegelungsbilanzen zwischen der bisherigen und der geänderten Planung.

Die Anlage der Erschließungsstraßen bei der neuen Planung führt zu einer Reduzierung der versiegelten Straßen- und Wegefläche. Die veränderte Straßenführung bedingt eine Verringerung der Oberbodenversiegelung von ca. 0,88 ha auf ca. 0,69 ha. Wegen dem Platzbedarf für die beiden Retentionsfilterbecken reduziert sich zusätzlich die Fläche für die Wohnbebauung, so dass sich die Bodenneuversiegelung insgesamt um ca. 2.300 m² verringert.

Um den Umfang der versiegelten Flächen im Bauland miteinander vergleichen zu können, wurde der Grad der Versiegelung mit 30 % der Baulandfläche angesetzt.

4.4.2 Schutzgut Grundwasser

Im Ergebnis aus dem bestehenden Grünordnungsplan geht hervor, dass sich im Geltungsbereich über einer versickerfähigen Schicht aus Terrassenkiesen ca. 1,5 bis 2,5 m mächtige Deckschichten aus schluffig-tonigen Verwitterungslehmen befinden. Es wurde kein Grundwasser angetroffen.

Die Retentionsfähigkeit des Gebietes wurde in diesem Grünordnungsplan bewertet.

Wegen der schlechten Versickerungsfähigkeit im schluffig-tonigen Untergrund ist für die Versickerung von Dach- und Hofflächenwasser im geänderten Bebauungsplan eine zentrale Versickerung über zwei voneinander unabhängige öffentliche Retentionsfilterbecken mit Sickerschloten nach Passage einer belebten Oberbodenzone vorgesehen.

4.4.3 Schutzgut Klima, Luft

Aus dem bestehenden Grünordnungsplan ergibt sich, dass der Geltungsbereich siedlungsklimatisch für die Frischluftversorgung der Stadt Pfullendorf von vergleichsweise untergeordneter Bedeutung ist. Es ergaben sich daher keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Klima, Luft“.

4.4.4 Schutzgut Arten und Biotope

Weil die Bewertung der Biotopstrukturen auf den landwirtschaftlichen Flächen im Zuge der Grünordnungsplanung für den Bebauungsplan „Obere Bussen“ bereits in 2003 stattgefunden hat, erfolgt der Vorher-Nachher-Vergleich über die festgesetzte und geplante Wohngebietsstruktur.

Aufgrund der veränderten Straßenführung und dem Flächenbedarf für die beiden Retentionsfilterbecken vergrößern sich die öffentlichen Grünflächen um ca. 4.230 m² (siehe Tabellen auf Seite 6).

Folgende Biotop- und Nutzungstypen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplant und festgeschrieben. Weil der Bebauungsplan noch nicht umgesetzt worden ist, werden bei der Bewertung der Biotoptypen die Wertpunkte des Planungsmoduls angesetzt.

Bestand (rechtskräftiger Bebauungsplan "Obere Bussen")				
LfU-Nr.	Biotoptyp	Wertpunkte nach Planungsmodul	Fläche in m ² Bestand	Wertpunkte gesamt
60.10	Straßen, Bauwerke, Stellplätze, versiegelte Flächen im Wohngebiet	1	22 900	22 900
60.50	öffentliche Grünflächen	6	10 350	62 100
60.60	Hausgärten	6	26 250	157 500
	Summe Bestand		59 500	242 500

Planung (Bebauungsplan "Obere Bussen, 2. Änderung")				
LfU-Nr.	Biotoptyp	Wertpunkte nach Planungsmodul	Fläche in m ² Bestand	Wertpunkte gesamt
60.10	Straßen, Bauwerke, Stellplätze, versiegelte Flächen im Wohngebiet	1	20.600	20.600
60.50	öffentliche Grünflächen	6	14.580	87.480
60.60	Hausgärten	6	23.930	143.580
37.10	Ackerflächen	4	390	1.560
	Summe Bestand		59.500	253.220

Gegenüberstellung der Wertpunkte von Bestand und Planung:

Wertpunkte Planung insgesamt = 253.220 Pkte

Wertpunkte Bestand insgesamt = 242.500 Pkte

Biotopwertdifferenz = + 10.720 Pkte

Die o.a. Biotopbilanzierung weist ein Plus von 10.720 Wertpunkten gegenüber dem rechtsgültigen Planungsbestand aus.

Die o. a. Berechnung zeigt, dass durch die Änderung des bisher gültigen Bebauungsplans ein Überschuss von 10.720 Ökopunkten im Schutzgut „Arten und Biotope“ entsteht.

Es sind somit keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4.4.5 Schutzgut Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

Aus dem bestehenden Grünordnungsplan geht hervor, dass der Geltungsbereich nur ein geringes kulturraumtypisches Erscheinungsbild aufweist. Da die geplante Bebauung im Bebauungsplan „Obere Bussen, 2. Änderung“ keine wesentliche Veränderung zur bisherigen Planung darstellt, ergibt sich auch keine signifikante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

5. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Umweltauswirkungen

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidungsmaßnahmen aus dem bestehenden Grünordnungsplan werden übernommen. Dazu zählt der Erhalt bestehender Bäume (entlang der Entlastungsstraße Rosslauf).

Außerdem findet die Maßnahme außerhalb der Vogelbrutzeiten statt.

5.2 Minimierungsmaßnahmen

Zu den Minimierungsmaßnahmen aus dem bestehenden Grünordnungsplan zählen:

- Ausführung der Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster, Rasengittersteine o.ä.)
- Verwendung standortgerechter, einheimischer Pflanzen beim Straßenbegleitgrün
- Anlage zweier öffentlicher Retentionsfilterbecken
- Verlängerung Grünstreifen mit Baumpflanzung entlang Sammelstraße
- 10 m breiter Grünstreifen zwischen Bebauung und den landwirtschaftlichen Flächen als Trennung/Abgrenzung zur offenen Landschaft

Außerdem wird der vor den Baumaßnahmen abgeschobene Oberboden gemäß dem "Leitfaden zur Erhaltung fruchtbaren und rekultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" während der Bauzeit auf einer begrünten Oberbodenmiete gelagert und später wieder auf den Baugrundstücken verteilt.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen aus dem bestehenden Grünordnungsplan werden übernommen:

- Pflanzung von markanten Solitärgehölzen zum Zeitpunkt der Erschließung
- Pflanzung einer Baumreihe entlang der Entlastungsstraße Rosslauf
- Pflanzung regionaltypischer Hochstämme im Pufferstreifen zu den landwirtschaftlichen Flächen
- naturnahe Gestaltung von privaten Grünflächen

Die Pflanzliste aus dem Bebauungsplan „Obere Bussen“ hat weiterhin Gültigkeit bis auf die folgenden Baumarten, welche im Plangebiet „Obere Bussen, 2. Änderung“ nicht gepflanzt werden sollen:

Esche	Fraxinus excelsior
Roskastanie	Aesculus hippocastaneum
Rotdorn	Crataegus laevigata-Sorten

5.4 Ersatzmaßnahmen

Da die Bilanzierung einen Überschuss an Ökopunkten ausweist, sind keine Ersatzmaßnahmen erforderlich.

6. Vorhabensalternativen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Bussen“ wurde im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 18.08.2004 als bestehende Wohnbaufläche bereits dargestellt. Diese Ausweisung beruhte auf Berechnungen des erforderlichen Wohnungsbedarfs. Dieser Wohnbedarf ist auch heute noch relevant.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Obere Bussen“ entsteht keine zusätzliche Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren der UP

Folgende Unterlagen wurden für die Erstellung dieses Umweltberichtes verwendet:

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplans „Obere Bussen“
- Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1:200.000 (BÜK200) 8718 Konstanz

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