

Stadt Pfullendorf

Bebauungsplan "Obere Bussen, 2. Änderung"

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

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

Stadt Pfullendorf

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

"Obere Bussen, 2. Änderung"

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

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.

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

Umweltbelange:

Da es für den Bebauungsplan „Obere Bussen (alt)“ bereits eine umfassende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB gibt, war ein weiterer detaillierter Umweltbericht nicht erforderlich. Statt dessen wurde 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 (alt)“ und des geplanten Bebauungsplans „Obere Bussen, 2. Änderung“ wurden nach ÖKVO bewertet und in einer Wertpunktbilanz gegenübergestellt.

Der Vergleich der Versiegelungsbilanzen ergab, dass durch die neu geplanten Erschließungsstraßen eine Reduzierung der versiegelten Straßen- und Wegefläche erreicht werden konnte. 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.

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

Der Vergleich der Biotopwertbilanzen zwischen altem Bebauungsplan und dem Bebauungsplan „Obere Bussen, 2. Änderung“ ergab, dass die neue Planung zu einem Überschuss von 10.720 Wertpunkten führt. Dies resultiert hauptsächlich aus der Anlage von zwei Retentionsfilterbecken, welche naturnah mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Gehölzen an den Rändern angelegt werden. Die Grünstreifen mit regionaltypischen Hochstämmen und Solitärgehölzen entlang der Nord- und der Ostgrenze des Geltungsbereichs dienen zudem zur besseren Einbindung des Plangebiets in die Umgebung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden durch die dort geplanten Baumaßnahmen keine Biotoptypen mit einer besonderen Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zerstört oder beeinträchtigt.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden wird die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung angewendet.

Zum Schutz der Wohnbauflächen vor wild abfließendem Wasser von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wurde eine Mulde mit Damm entlang der Nord- und Ostgrenze des Plangebiets in die Planunterlagen aufgenommen.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Dem Bebauungsplan wird unter Beachtung bestimmter Auflagen und Hinweisen zugestimmt. Umweltrechtliche Vorgaben können durch Einhaltung dieser Auflagen überwunden werden.

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz gesichert.

Mit Blick auf eine gesicherte Abwasserbeseitigung bestehen bei einem Anschluss von häuslichem Abwasser an die Ortskanalisation keine Bedenken.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen werden die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 eingehalten.

Im engeren Umfeld des Bebauungsplangebietes befindet sich kein störendes Gewerbe, so dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Konflikte erkennbar sind.

Die Abgrenzungen des Bebauungsplanes wurden mit der unteren Flurbereinigungsbehörde abgestimmt und der überplante Bereich aus dem Flurbereinigungsverfahren ausgeschlossen worden.

Eine im nordöstlichen Bereich des geplanten Baugebietes in die Feldlage führende Wegeparzelle wurde zurück genommen, damit kein landwirtschaftlicher Verkehr durch das Wohngebiet fährt.

Die beiden im Geltungsbereich geplanten Retentionsfilterbecken gewährleisten eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers. Die Versickerungsfähigkeit wurde im Versuch überprüft.

Weil die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des überplanten Gebietes statt finden, werden keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen beansprucht.

Die Belange des Naturschutzes inkl. Umweltbericht sind im Rahmen von § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB), § 1a BauGB, § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB in den Planunterlagen ausreichend berücksichtigt und abgearbeitet, insbesondere Grünordnungsplanung und Eingriffs-/Ausgleichsregelung.

Aus den Pflanzlisten wurden die Esche (wegen des Eschentriebsterbens) sowie der Rotdorn und die Rosskastanie (da diese nicht standortheimisch und ökologisch wenig wertvoll sind) entfernt.

Dass die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des überplanten Gebietes vorgesehen sind, wird vom Fachbereich Landwirtschaft begrüßt.

Die Festsetzungen im Textteil und den örtlichen Bauvorschriften wurden so gewählt, dass die Nutzung der Sonneneinstrahlung zur Einhaltung der politischen Klimaschutzziele in vollem Umfang möglich ist.

Weil das Plangebiet außerhalb von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen liegt, sind die Belange des Fachbereichs Straßenbau nicht betroffen.

Zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung siehe auch Anlage ToeB-Ergebnistabelle.

Planungsalternativen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Bussen (alt)“ 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.

Aufgestellt: Bad Saulgau, den 21.09.2017
Ingenieurbüro Karcher GmbH
Poststraße 10
88348 Bad Saulgau
Tel.: 07581 / 537333; Fax 537334