

Träger öffentlicher Belange - Behandlung der Anregungen
Ergebnis der Anhörung zum Bebauungsplanverfahren "Obere Bussen III" vom 10.07. bis 12.08.2024

Landratsamt Sigmaringen, Schreiben vom 14.08.2024

Fachbereich Brand- und Bevölkerungsschutz

- Positiv
- Positiv unter Beachtung von Auflagen und Hinweisen
- Negativ
- Nicht betroffen
- Keine Beurteilung möglich

Die Mindestwasserlieferung für die Löschwasserversorgung hat 24m³/h über mind. 2 h zu betragen. Der Fließdruck darf hierbei 2,0 bar nicht unterschreiten.

Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz

- Positiv
- Positiv unter Beachtung von Auflagen und Hinweisen
- Negativ
- Nicht betroffen
- Keine Beurteilung möglich

Dem Bebauungsplan „Obere Bussen III“ wird unter Beachtung folgender Auflagen und Hinweise zugestimmt. Umweltrechtliche Vorgaben können durch Einhaltung der u. g. Auflagen überwunden werden.

WASSERRECHT

Häusliches Abwasser

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

Wird zur Kenntnis genommen.

Niederschlagswasserbeseitigung

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Ziffer 5.11 auf die Informationsbroschüre „Naturverträglicher Umgang mit Regenwasser“ verwiesen. Mit Blick auf die Minimierung der Versiegelung z. B. durch Verwendung mit wasserdurchlässigen Belägen ist die Broschüre noch aktuell. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass die Broschüre im Hinblick auf den Wasserkreislauf nicht mehr den Stand der Technik abbildet. Das Ziel ist es künftig, den natürlichen Wasserkreislauf anzunähern und somit mehr zu verdunsten, wodurch das Stadtklima gestärkt und Verdunstungskälte erzeugt wird. Auf den Erlass des Umweltministeriums vom 10.01.2022 wird verwiesen, in dem darauf hingewiesen wird, dass „konventionelle Trennsysteme wenig geeignet sind, den Wasserkreislauf wieder ortsnahe zu schließen. Sie sollten daher in Neubaugebieten nur in begründeten Ausnahmefällen eingesetzt werden.“ Vor diesem Hintergrund wird die Festsetzung von Gründächern auf Garagen in den örtlichen Bauvorschriften sehr begrüßt.

Wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

Für das zentrale Sickerbecken ist beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Es wird empfohlen, die Planung frühzeitig abzustimmen.

Wird beachtet.

Auf die in Kapitel 6 des geotechnischen Standortgutachtens genannten Empfehlungen im Baugrundgutachten der Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft wird hingewiesen. Zum Zeitpunkt der Antragstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis sollten die weiteren Erkundungsergebnisse vorliegen – auch vor dem Hintergrund, dass die anstehenden Kiese bereits in Tiefen von 2 bis 2,3 m erkundet wurden und so die Aussicht besteht, ggf. auf teure Sickerschloten verzichten zu können. Ggf. kann auch die Sickerkiesschicht entfallen, wodurch dann im Bereich des Sickerbeckens auch Gehölzanzpflanzungen zugelassen werden könnten

Wird spätestens vor der Bauausführung geprüft.

Es wird empfohlen, die Notüberlaufhäufigkeit des zentralen Versickerungsbeckens in Anlehnung an die Überflutungsvorgaben nach DIN 1986:100 mindestens auf ein 30-jährlich wiederkehrendes Ereignis zu beschränken.

Wird spätestens vor der Bauausführung berücksichtigt.

Da bei zentralen Versickerungsbecken größere Einstautiefen im Umfeld eines Wohngebiets entstehen (Gefahr für spielende Kinder), wird eine Abstimmung einer Umzäunung der Anlage mit dem kommunalen Versicherer angeraten.

Wird befolgt.

Außengebietszufluss

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 5.14 wird beschrieben, dass durch einen Erdwall eine Ableitung von Oberflächenwasser aus der Feldflur bei Starkregen erfolgt.

Im Textteil zum Bebauungsplan unter Hinweis Ziffer 8 wird beschrieben, dass ein Erdwall mit Mulde angelegt wird und dass das dort aufgefangene Oberflächenwasser über einen separaten

<p>Regenwasserkanal der vorhandenen Mischwasserkanalisation und damit den RÜBs und der Kläranlage zugeführt wird.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz hinzuweisen, wonach der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verändert werden darf. Daher sind i. d. R. Retentionsmaßnahmen besser geeignet als Umlenkungen durch Verwallungen in Bereiche, die für diese Zuflüsse ggf. nicht ausgelegt sind. Die Darstellung in der Begründung zum Bebauungsplan greift insofern zu kurz.</p> <p>Die Darstellung im Textteil zum Bebauungsplan ist jedoch ausreichend. Hingewiesen wird noch darauf, dass ein durchgehender Schutz erforderlich ist und hierzu der Fußweg bzw. die Ableitung bei Bauplatz 34 entsprechend zu gestalten ist. Andernfalls findet durch die Verwallung sogar eine Konzentrationswirkung des wild abfließenden Wassers in Richtung dieses Fußweges statt.</p> <p>Da wild abfließendes Wasser viel feinkörniges Bodenmaterial mit sich führt, darf dies bei regelmäßigem Anfall antragskonform nicht dem Sickerbecken zugeführt werden, da dies die Durchlässigkeit des Bodens stark einschränkt. Ein separater Regenwasserkanal ist jedoch nicht erforderlich. Hier abzuleitendes Wasser kann zusammen mit dem Schmutzwasserkanal des Gebiets dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt werden.</p>	<p>Wird spätestens bei der Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Die Darstellung wurde in der Begründung, Gliederungspunkt 5.14, genauer erläutert.</p> <p>Wird überprüft.</p>
<p><u>BODENSCHUTZ</u></p>	
<p>Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend dem Merkblatt „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ ausreichend berücksichtigt.</p>	
<p>Gemäß § 2 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz Baden-Württemberg ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen z. B. durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Teil- oder Vollversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.</p>	<p>Ein Bodenschutzkonzept wird erstellt.</p>
<p>Es wird um Einreichung eines entsprechenden Bodenschutzkonzepts für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen gebeten, welche gemäß Planunterlagen mehr als 0,5 Hektar Fläche in Anspruch nehmen (5.300 m² Erschließungsstraßen und Gehwege, zusätzliche Inanspruchnahme durch Kanalanschlüsse, zentrales Retentions- und Versickerungsbecken etc.) mit den Planunterlagen bzw. 6 Wochen vor Baubeginn bei zulassungsfreien Vorhaben.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>
<p>Informationen über die Anforderungen an das Bodenschutzkonzept sowie das gesamte Aufgabenspektrum der BBB sind der DIN 19639 zu entnehmen.</p>	<p>Wird beim Bodenschutzkonzept und bei der bodenkundlichen Baubegleitung beachtet.</p>
<p>Das Bodenschutzkonzept sollte Teil des Leistungsverzeichnisses der Baumaßnahme sein.</p>	<p>Wird befolgt.</p>

Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden. Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl o.Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist gemäß der Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplans „Obere Bussen III“, Stand 05.06.2024 auszugleichen. Da das Defizit von 272.454 Ökopunkten durch den Ankauf von Ökokontomaßnahmen erfolgen soll, ist hierzu die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zu berücksichtigen. Für die Maßnahme Ent1 sind im einzureichenden BSK für die Erschließungsmaßnahme Vorgaben zur Durchführung zu treffen, um hier einen naturnahen Bodenaufbau nach Entsiegelung sicherzustellen.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das beiliegende Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das beiliegende Merkblatt „Erdauffüllungen / Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.

ABFALL

Hinweis:

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Bestimmungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung) vom 09. Juli 2021 (in Kraft getreten am 01. August 2023) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

IMMISSIONSSCHUTZ

Unsere Anregung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden aufgegriffen. Die Nummer 6 der Hinweise im schriftlichen Teil zum Bebauungsplan wurde bezüglich der Lärmproblematik von

Ein entsprechender Hinweis ist in Ziffer 1 (Altlasten) bereits vorhanden.

Wird durch die Abbuchung von Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme „Wattenreute, Flst. 899“, sowie durch die Verwendung von Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme NSG „Ruhestetter Ried“ ausgeglichen (siehe Anlage 3, Seite 10).

Ist in den Hinweisen, Ziffer 4 (Bodenschutz), bereits aufgeführt.

Ist in den Hinweisen, Ziffer 5 (Abfallbeseitigung), bereits aufgeführt.

Ist in den Hinweisen, Ziffer 5 (Abfallbeseitigung), bereits aufgeführt.

Zur Kenntnis.

stationären Geräten aktualisiert. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

NATURSCHUTZ

Die eingereichten Unterlagen inkl. Umweltbericht zur Beurteilung der Bauleitplanung sind noch nicht ganz vollständig.

Die Belange des Naturschutzes sind im Rahmen von § 18 BNatSchG, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1a BauGB, § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB in den Planunterlagen noch nicht abschließend abgearbeitet:

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Anlage 3 zur Begründung):

In Tabelle 3 (Blatt 6) wurde bei der Bewertung der Planung für das Pflanzgebot (pfg) der Biototyp 41.10 Feldgehölz mit einem Wert von 10 ÖP/m² angesetzt. Leider ist aus den Unterlagen nicht eindeutig erkennbar, welche Flächen in diese Bilanzierung mit einbezogen wurden und ob es sich dabei um die Flächen des pfg1 handelt oder auch Flächen des pfg3 angesetzt wurden.

Die Bereiche, die im Planteil mit dem Symbol für Strauchpflanzungen eingetragen sind, umfassen bei überschlägiger Messung nicht die in der Bilanzierung angegebene Fläche. Die Bilanzierung kann somit nicht abschließend nachvollzogen werden.

Eine planerische Darstellung der Biototypen in der Planung entsprechend dem „ökologischen Bestandsplan“, der die Biototypen im Bestand darstellt, wäre hier zur Bewertung hilfreich.

In Tabelle 4 der Anlage 3 zur Begründung ist als Baumart der Ginkgo (Ginkgo biloba) aufgeführt. Für Neupflanzungen sind ausschließlich heimische Laubbäume zu verwenden. Die Baumart Ginkgo ist in der Tabelle entsprechend durch ein heimisches Laubgehölz zu ersetzen.

In der Tabelle sind 23 zu pflanzende Bäume gelistet, in der Plandarstellung sind allerdings 24 dargestellt.

Die Bestandsbäume (8 Birnbäume, 1 Apfelbaum) sind im Planteil dargestellt, in der Legende / Zeichenerklärung ist das Symbol allerdings nicht erklärt; ein entsprechendes Symbol sollte dort ergänzt werden (Bestandsbaum, zu erhalten).

Ein Lageplan mit Darstellung der Biototypen in der Planung wurde erstellt (siehe Anlage 3.1).

Die Grünflächen mit dem Symbol für Strauchpflanzungen sind vollständig dem Biototyp 41.10 „Feldgehölz“ zuzuordnen.

Siehe oben.

Wurde berichtigt.

Wurde korrigiert.

Wurde im Plan ergänzt.

Sonstiges:

Die in den Pflanzgeboten festgesetzten Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind in geeigneter Art und Weise vor Beschädigungen zu schützen (z. B. Wühlmausschutz, evtl. Verbißschutz für Wild- oder Weidetiere, Aufwuchshilfe). Die Bäume sind zudem fachgerecht zu erziehen und zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig und zeitnah zu ersetzen. Eine entsprechende Formulierung ist in den Unterlagen zu ergänzen.

Es wird außerdem um Beachtung und Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte gebeten:

Örtliche Bauvorschriften:

Bei Punkt 1.5 Einfriedungen sollte ergänzt werden, dass Sichtschutzmatten sowie jegliche Art von Sichtschutzstreifen aus Kunststoff, die in Stabmattenzäune eingeflochten werden, unzulässig sind. Außerdem sollte ergänzt werden, dass die Verwendung ortsfremder Ziergehölze wie Kirschlorbeer oder Thuja für die Pflanzung von Hecken unzulässig ist und heimische Sträucher entsprechend der Liste im Textteil auf Blatt 5 zu verwenden sind

ALLGEMEINE HINWEISE

Aufgrund von höchstrichterlicher Entscheidung (VGH Mannheim, Urteil vom 12.06.2012, Nr. 8 S1337/10, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 18.07.2012, Nr. 4 CN 3.12) sind folgende Positionen im Bauleitplanverfahren zu beachten: § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die in den vorgenannten Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Erforderlich ist eine Kurzfassung der vorhandenen Informationen. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt. Verstöße gegen § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes. Ein pauschaler Hinweis auf den anhängenden Umweltbericht sowie eine bloße Auflistung der umweltbezogenen Stellungnahmen genügt diesen Anforderungen nicht. Nach Auffassung der Rechtsprechung ist die planende Gemeinde auf der „sicheren Seite“, wenn der Bekanntmachungstext einen zwar stichwortartigen aber vollständigen Überblick über diejenigen Umweltbelange ermöglicht, die aus der Sicht der zum Zeitpunkt der Auslegung vorliegenden Stellungnahmen und Unterlagen in der betreffenden Planung eine Rolle spielen.

Wurde in Anlage 3, Seite 9 ergänzt.

Einem Verbot von Sichtschutzstreifen aus Kunststoff oder anderen Materialien können wir nicht folgen. Eine Rechtsgrundlage hierfür ist nicht erkennbar. Empfehlungen zur Bepflanzung der Privatgärten wurden in die Hinweise aufgenommen (siehe Gliederungspunkt 11, Seite 10).

Wird befolgt.

Die Pflicht einer schlagwortartigen Zusammenfassung und Charakterisierung von Umweltinformationen gilt nur im Regelverfahren. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und im beschleunigten Verfahren, in denen von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen wird, entfällt auch die Pflicht zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Fachbereich Landwirtschaft

- Positiv
- Positiv unter Beachtung von Auflagen und Hinweisen
- Negativ
- Nicht betroffen
- Keine Beurteilung möglich

Unsere Stellungnahme vom 08.01.2024 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Der Kompensationsbedarf von 248.924 Wertpunkten wird vollständig durch die Verwendung von Ökopunkten verschiedener Ökokontenmaßnahmen ausgeglichen.

Der zu erwartende Verlust von zwei Feldlerchenrevieren ist im Rahmen der „Feldlerchenmaßnahmen Kehlachtal“ bereits planerisch ausgeglichen, so dass weitere funktionserhaltende CEF-Maßnahmen zur Kompensation nicht erforderlich sind.

Fachbereich Forst

- Positiv
- Positiv unter Beachtung von Auflagen und Hinweisen
- Negativ
- Nicht betroffen
- Keine Beurteilung möglich

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Zur Kenntnis.

<p>Fachbereich Straßenbau</p> <p><input type="checkbox"/> Positiv <input type="checkbox"/> Positiv unter Beachtung von Auflagen und Hinweisen <input type="checkbox"/> Negativ <input checked="" type="checkbox"/> Nicht betroffen <input type="checkbox"/> Keine Beurteilung möglich</p> <p>Das Plangebiet befindet sich abseits klassifizierter Kreisstraßen, sodass deren straßenrechtlichen und straßenbaulichen Belange vorliegend nicht betroffen sind und seitens des Fachbereichs Straßenbau keine Einwendungen gegen die Planung erhoben werden.</p> <p>Es wird noch nachrichtlich darauf hingewiesen, dass die Friedhofstraße nicht wie im Planentwurf dargestellt als L 194 klassifiziert ist, sondern die Klassifizierung Stadtstraße aufweist.</p> <p>Fachbereich Vermessung und Flurneuordnung</p> <p><input type="checkbox"/> Positiv <input checked="" type="checkbox"/> Positiv unter Beachtung von Auflagen und Hinweisen <input type="checkbox"/> Negativ <input type="checkbox"/> Nicht betroffen <input type="checkbox"/> Keine Beurteilung möglich</p> <p>Das Gebiet der Bauleitplanung grenzt an das Flurneuordnungsverfahren Pfullendorf (L194) an, die Planung ist mit der Flurneuordnungsbehörde abgestimmt.</p> <p>Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes in das Liegenschaftskataster ist zu beachten, dass den entstehenden bebaubaren Flurstücken eindeutige Lagebezeichnungen zugeordnet werden. Gemäß Nr. 16.2 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen für die Führung des Liegenschaftskatasters wird festgesetzt, dass auch bei unbebauten Flurstücken die Gebäudeadresse geführt werden soll.</p> <p>Die Gemeinde ist daher angehalten zeitnah einen Straßennamen bzw. Straßenschlüssel für die Verkehrsflächen zu vergeben sowie die Hausnummerierung der Flurstücke vorzunehmen und an die jeweils ausführenden Vermessungsstellen zu übergeben.</p>	<p>Zur Kenntnis.</p> <p>Wurde korrigiert.</p> <p>Zur Kenntnis.</p> <p>Wird befolgt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
--	---

Sodass jedes bebaubare Flurstück bei Einführung in das Liegenschaftskataster eine Gebäudeadresse mit Straßenkennung und Hausnummer erhält.

Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Schreiben vom 08.08.2024

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplan vom 16.01.2024.

Wir weisen zudem erneut darauf hin, dass entsprechend des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB eine zeitliche und inhaltliche Abstimmung der o.g. beabsichtigten Bebauungsaufstellung mit der „korrespondierenden“ Gesamtfortschreibung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Im Hinblick auf die einzuhaltende Mindest-Bruttowohndichte von 75 EW/ha in den Vorranggebieten für den Wohnungsbau gem. PS 2.4.11 Z (5) des Regionalplans weisen wir erneut darauf hin, dass eine belastbare Berechnung aufgrund der Zulässigkeit verschiedener Gebäudearten (Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen) auf nahezu allen Baugrundstücken nicht möglich ist.

Die innerörtlichen Baupotenziale reichen nicht aus, um den Wohnflächenbedarf der Stadt Pfullendorf zu decken, bzw. hat die Stadt keinen Zugriff auf diese Privatflächen. Die Begründung des Bedarfs an Wohnbaufläche erfolgt im Rahmen des derzeit parallellaufenden Fortschreibungsverfahrens zum Flächennutzungsplan. Es wird hier angemerkt, dass die Baufläche "Obere Bussen III" bereits im genehmigten FNP vom 18.08.2004 und in der Teilfortschreibung vom 06.10.2017 als Mischbaufläche enthalten ist. Eine Begründung des Bedarfs ergibt sich bereits aus diesen genehmigten FNPs. Ungeachtet dessen teilen wir mit, dass bei der Stadt Pfullendorf über 200 eingetragene Interessenten derzeit vorliegen und sich daraus der Erschließungsbedarf für das Wohngebiet ergibt. Eine MI-Fläche kann unproblematisch in eine WA-Fläche umgeplant werden.

Die Bruttowohndichteberechnung ist angepasst worden. Damit die errechneten Werte eingehalten werden, wird die dreigeschossige Bauweise zwingend festgeschrieben.

<p>In Anlage 6 zur Begründung des Bebauungsplanes wurde bei der Berechnung der Bruttowohndichte von einem Maximum an Doppelhäusern und Hausgruppen ausgegangen und eine Bruttowohndichte von 137,6 EW/ha berechnet. Dabei wurde eine Belegungsdichte von 3,0 EW/Wohneinheit sowie eine variierende Anzahl an Wohneinheiten pro Wohnungen in den Gebäuden angenommen.</p> <p>Der Regionalverband geht bei der Berechnung der Brutto-Wohndichte jedoch – sofern, wie beim Bebauungsplan „Obere Bussen III“ keine bindenden Festsetzungen vorliegen – von den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus. Diese weisen für Pfullendorf eine mittlere Anzahl an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern von 1,2, in Mehrfamilienhäusern von 5,8 und eine mittlere Belegungsdichte von 2,1 EW/Wohneinheit aus. Wir weisen darauf hin, dass wir bei der Berechnung der Bruttowohndichte regionsweit die Daten des Statistischen Landesamtes zugrunde legen.</p> <p>Da eine belastbare Berechnung der Bruttowohndichte aufgrund der Zulässigkeit verschiedener Gebäudearten im Bebauungsplan nicht möglich ist, geht der Regionalverband bei der Berechnung ersatzweise von einem Minimum aus und berechnet die Bruttowohndichte für eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung auf den insgesamt 40 Bauplätzen im Plangebiet. Dies ergibt eine Bruttowohndichte von 40 EW/ha. Die vorgegebene Bruttowohndichte wird somit im Plangebiet deutlich unterschritten.</p> <p>Aus Sicht des Regionalverbands ist daher im o.g. Bebauungsplan eine stärkere Steuerung der Dichte erforderlich, z.B. durch die vermehrte Ausweisung von Bauplätzen, auf denen ausschließlich Mehrfamilien- oder Reihenhäuser zulässig sind, sowie die Reduktion der Bauplatzgrößen für Einfamilien- und Doppelhäuser.</p> <p>Sollte eine Korrektur des Dichtewerts beim o.g. Bebauungsplan nicht erreicht werden, ist bei der Einreichung des nächsten Bebauungsplans in den Vorranggebieten für Wohnungsbau („Ostracher Straße“ und „Am Galgenbühl“) ein Konzept zur künftigen Wohnraumentwicklung vorzulegen, welches darlegt, wie der o.g. Mittelwert gem. PS 2.4.1 Z (5) in den Vorranggebieten erreicht werden kann.</p> <p>In dieses Konzept ist die dann tatsächlich vorhandene Bruttowohndichte des vorliegenden Bebauungsplanes aufzunehmen (bspw. anhand der Einwohnermeldedaten).</p>	<p>Siehe oben.</p> <p>Siehe oben.</p> <p>Die neu errechnete Bruttowohndichte liegt bei 79,5 Personen/ha.</p> <p>Der B-Plan ist nicht in der Lage Flurstücksgrößen zu bestimmen, sondern der Vermessungsplan.</p> <p>Ist nicht mehr erforderlich, da Bruttowohndichteberechnung über 75 Personen/ha.</p> <p>Wurde bei der Bruttowohndichteberechnung angewendet.</p>
---	---

<p>Wir weisen darauf hin, dass es entscheidend ist, dass die vorgegebene Mindest-Bruttowohndichte von 75 EW/ha in den beiden Vorranggebieten für den Wohnungsbau „Ostracher Straße“ und „Am Galgenbühl“ im Mittel eingehalten wird.</p> <p>Der o.g. Bebauungsplan umfasst ca. 4 ha der im Regionalplan festgelegten Vorranggebiete für den Wohnungsbau „Ostracher Straße“ und „Am Galgenbühl“, die insgesamt 36 ha umfassen. Sofern im Bebauungsplan „Obere Bussen III“ beispielsweise eine tatsächliche Bruttowohndichte von lediglich 50 EW/ha erreicht werden würde, müssten die künftigen Bebauungspläne in den Vorranggebieten für den Wohnungsbau „Ostracher Straße“ und „Am Galgenbühl“ nach Berechnung des Regionalverbands eine Bruttowohndichte von mind. ca. 78 EW/ha aufweisen, damit die vorgegebene Bruttowohndichte von 75 EW/ha nach PS 2.4.1 Z (5) des Regionalplans überhaupt eingehalten werden könnte.</p> <p>Der Regionalverband bringt darüber hinaus keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.</p>	<p>Ist bekannt.</p> <p>Ist nicht mehr erforderlich. Siehe oben.</p>
---	---

Regierungspräsidium Tübingen, Referat Raumordnung, Schreiben vom 08.08.2024

<p>A. Allgemeine Angaben</p> <p>Stadt Pfullendorf</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan „Obere Bussen III“ <input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan <input type="checkbox"/> sonstige Satzung <p>B. Stellungnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Keine Äußerung aus der Sicht der Raumordnung. <input checked="" type="checkbox"/> Fachliche Stellungnahme <p>I. Belange der Raumordnung</p> <p>Hinsichtlich der raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens wird auf die Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 08.08.2024 verwiesen, der sich die höhere Raumordnungsbehörde anschließt.</p>	<p>Siehe dort.</p>
---	--------------------

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 26.07.2024	
Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//23-05523 vom 09.01.2024 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Zur Kenntnis.
Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Denkmalpflege, Schreiben vom 23.07.2024	
1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.	Zur Kenntnis.
2. Archäologische Denkmalpflege: Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.	Zur Kenntnis. Zur Kenntnis. Wurde in den Hinweisen, Ziffer 7 (Archäologische Fundstellen), übernommen.

Thüga Energienetze GmbH, Schreiben vom 10.07.2024	
Gerne teilen wir Ihnen mit, dass von unserer Seite keine Einwände gegen die geplante Bebauung bestehen.	Zur Kenntnis.
Regionalnetze Linzgau, Schreiben vom 10.07.2024	
Herr Volk wünscht eine weitere Beteiligung am Verfahren.	Zur Kenntnis.
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 11.07.2024	
Zum o. g. Bebauungsplan haben wir im Januar 2024 bereits Stellung bezogen. Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt. Unsere Anregungen wurden in der Ergebnistabelle vermerkt, daher haben wir zum aktuellen Bebauungsplan keine Einwände.	Zur Kenntnis.
Netze BW GmbH, Schreiben vom 12.07.2024	
Es befinden sich keine elektrischen Einrichtungen der Netze BW GmbH im Geltungsbereich. Die Stellungnahme vom 05.01.2024 gilt weiterhin.	Zur Kenntnis.
Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen über Postfach netzplanung-sued@netze-bw.de.	Wird befolgt.
terranets bw GmbH, Schreiben vom 16.07.2024	
Wir bestätigen Ihnen hiermit den Eingang Ihrer Anfrage zum oben genannten Vorhaben, zu der wir Ihnen Folgendes mitteilen: In dem bezeichneten Gebiet (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht direkt betroffen werden.	Die Erdgashochdruckleitung verläuft außerhalb des Plangebiets.

Pfullendorf, Bebauungsplan "Obere Bussen III"

TOeB-Ergebnistabelle

Seite 14

Wie Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen können, verlaufen nördlich u. östlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Maßnahme folgende Gashochdruckanlagen und bzw. oder parallel dazu verlegte Telekommunikationsanlagen:					Zur Kenntnis.
Betreiber	Leistungsbezeichnung	DN	MOP	Schutzstreifen	
terraneis bw GmbH	BOR1 Bodenseeringleitung 1	500	67,5 bar	10,00 m	
terraneis bw GmbH	Telekommunikationsanlagen Cu/LWL				
Der Schutzstreifen von 10,00 m (5,0 m beidseitig der Leitungsachse) ist zwingend einzuhalten.					Findet Beachtung.
Sollte sich Ihr Vorhaben in diesen Bereichen weiterentwickeln, bitten wir Sie um eine erneute Beteiligung.					Zur Kenntnis.
Bei Näherungen verweisen wir auf die beigefügten Technischen Bestimmungen die zwingend zur Beachtung und Einhaltung vorgeschrieben sind mit der Bitte um Rückgabe der unterschriebenen Empfangsbescheinigung.					Wird befolgt.
Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungsauskunft.de .					Zur Kenntnis.

Gemeinde Wilhelmsdorf, Schreiben vom 09.07.2024

Die Interessen der Gemeinde Wilhelmsdorf sind durch die im Betreff genannte Planung nicht berührt. Auf eine weitere Beteiligung am Verfahren wird verzichtet.

Zur Kenntnis.

Gemeinde Krauchenwies, Schreiben vom 09.07.2024

Die Gemeinde Krauchenwies wird durch den Bebauungsplan nicht berührt. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.

Zur Kenntnis.

Gemeinde Ostrach, Schreiben vom 09.07.2024	
Seitens der Gemeinde Ostrach sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Zur Kenntnis.

Folgende, an der Anhörung beteiligte Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

Polizeipräsidium Ravensburg
BUND für Umwelt und Naturschutz
Amt für Flurneuordnung
Straßenverkehrsbehörde Pfullendorf
Stadtbauamt Pfullendorf
Regionalnetze Linzgau, Strom
Energieagentur Ravensburg
Gemeinde Wald
Gemeinde Herdwangen-Schönach
Gemeinde Illmensee
Gemeinde Heiligenberg
Stadt Meßkirch