

Stadt Pfullendorf

Bebauungsplan "Obere Bussen III"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Die Begründung in dieser Fassung (Blätter 1 - 13) lag sowohl dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan als auch dem Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zugrunde.

Pfullendorf, den 11. Dez. 2024


Bürgermeister
(Ralph Gerster)
Bürgermeister



Gefertigt:
Ingenieurbüro
Karcher GmbH
Beratender Ingenieur

88348 Bad Saulgau, Tel. 07581/537333
89584 Ehingen, Tel. 07391/7770-0, Fax 7770-40
E-Mail: info@ingenieurbuero-karcher.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Allgemein**
2. **Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**
 - 2.1 Abgrenzung
 - 2.2 Beschreibung
3. **Örtliche Planungen**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Angrenzende Bebauungspläne
4. **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
5. **Planinhalt und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.4 Nicht überbaubare Flächen
 - 5.5 Zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe
 - 5.6 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 5.7 Öffentliche Grünflächen
 - 5.8 Bodenschutz
 - 5.9 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern
 - 5.10 Altlasten
 - 5.11 Schadloze Versickerung
 - 5.12 Abfälle
 - 5.13 Immissionsschutz
 - 5.14 Wild abfließendes Wasser
 - 5.15 Archäologische Fundstellen
 - 5.16 Insektenschonende Straßenbeleuchtung
 - 5.17 Private Grünflächen
 - 5.18 Maßnahmen zur Vermeidung des Vogelschlags
6. **Örtliche Bauvorschriften**
 - 6.1 Maßnahmen zur Wahrung des Ortsbilds
 - 6.2 Stellplätze
 - 6.3 Überschüssiges Bodenmaterial
 - 6.4 Versickerung von Oberflächenwasser
7. **Energieeffizientes Bauen im Planbereich**
8. **Flächenverteilung**
9. **Maßnahmen zur Verwirklichung**
 - 9.1 Bodenordnung
 - 9.2 Erschließung
10. **Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen**
11. **Bruttowohndichte**

Anlagenverzeichnis:

- 1. Umweltbericht**
- 2. ökologischer Bestandsplan**
- 3. Erläuterungsbericht zur Darstellung und Begründung
der Kompensationsmaßnahmen**
- 3.1 Übersichtslageplan Biotoptypen in der Planung**
- 4. Erläuterungsbericht zur Bewertung der Auswirkungen
auf die Bodenfunktionen**
- 5. Artenschutzrechtliche Prüfung vom 06.07.2022**
- 6. Bruttowohndichteberechnung**
- 7. Formblatt Übersicht Ökopunkte**

Begründung zum Bebauungsplan

"Obere Bussen III"

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemein

Das Gewann „Bussen“ befindet sich im Osten der Stadt Pfullendorf, im Landkreis Sigmaringen. Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der „Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Ilmensee und Wald“ vom 15.11.2017 als geplantes Mischgebiet enthalten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich derzeit intensiv genutzte Ackerflächen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Bussen III“ liegt nördlich angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Obere Bussen II“. Im Westen grenzt die Entlastungsstraße Rosslauf mit dem bestehenden Baugebiet „Dreißigste Garb“ an. Im Norden ist der Geltungsbereich durch die Friedhofstraße begrenzt und im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

2.2 Beschreibung

Der Geltungsbereich hat eine Ausdehnung von ca. 380 m in West-Ost-Richtung und eine Ausdehnung von ca. 270 m in Nord-Süd-Richtung. Die Fläche beträgt ca. 4,4 ha und betrifft die folgenden Flurstücke:

5/26 (teilweise), 5/47 (teilweise), 2240/1 (teilweise), 2257 (teilweise), 2258, 2275/1, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281 (teilweise), 2281/1 (teilweise) und 2282.

3. Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf (Fortschreibung 2025) vom 15.11.2017 sieht an dieser Stelle eine Mischgebietsbebauung vor.

Folgende Nutzungen sind in der Umgebung des Geltungsbereichs ausgewiesen:

- zwei Wohngebiete im Süden
- eine Fläche als Erweiterungsgebiet für den Friedhof im Westen
- bestehendes Wohngebiet im Nordwesten.
- Landwirtschaftliche Flächen im Norden und Osten

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an den bestehenden Bebauungsplan „Obere Bussen II“ (2019). Im Westen gegenüber der Entlastungsstraße Rosslauf liegt der Bebauungsplan „Dreißigste Garb“ (2022). Im Nordwesten befindet sich das Wohngebiet „Tummelhaus“ mit Bebauungsplan von 1980.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Pfullendorf ist laut Regionalplan ein Mittelzentrum und ein prosperierender Wirtschaftsstandort mit einem hervorragenden Arbeitsplatzangebot in der Region. Es sind noch weitere Flächenpotenziale für Gewerbeerweiterungen vorhanden, um das Angebot noch weiter auszubauen.

Generell sollte im Umfeld von Arbeitsplatzschwerpunkten ausreichend Wohnraum bereitgestellt werden, um Verkehrsbewegungen möglichst zu vermeiden oder zu verringern. Bei einem deutlichen Einpendlerüberschuss wie in der Stadt Pfullendorf sollte daher auch eine größere Fläche für die Wohnbauentwicklung bereitgestellt werden. Die Zahl der Bauwilligen übersteigt die vorhandenen Kapazitäten in den Baugebieten „Obere Bussen, 2. Änderung“, „Obere Bussen II“ und „Dreißigste Garb“.

Der steigende Siedlungsdruck entlang des Bodensees macht sich auch in einer höheren Nachfrage nach Wohnraum im Bodenseehinterland bemerkbar. Im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben kann sich mit der Ausweisung eines Schwerpunkts für Wohnungsbau die Siedlungsentwicklung im Hinterland des Bodensees in der Stadt Pfullendorf konzentrieren. Damit wird einer weiteren Zersiedlung der sensiblen Raumschaft entgegengewirkt. Von einem Bevölkerungszuwachs profitiert die Stadt und von einem starken Mittelzentrum profitiert die Region.

Mit einem Flächenpotenzial im Bereich „Oberer Bussen / Dreißigste Garb“ verfügt die Stadt Pfullendorf über gut erschließbare Flächen in attraktiver Lage für den Wohnungsbau. Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar und an den ÖPNV angebunden. Es handelt sich um restriktionsfreie Flächen, die sich für die Festlegung eines Schwerpunkts für den Wohnungsbau im Regionalplan eignen.

Der Geltungsbereich entspricht der Forderung der Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums, den Ortsrand nördlich der Bebauung „Oberer Bussen“ zu arrondieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Bussen III“ sollen für seinen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen für eine Wohnbebauung getroffen werden. Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen, um vorrangig Wohnen, aber auch andere wohngebietsverträgliche Nutzungen zu ermöglichen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Ermöglichung, neben einer zweigeschossigen auch eine dreigeschossige Bauweise zuzulassen, können auf einzelnen Flächen mehr Wohneinheiten ausgewiesen werden. Durch die zusätzliche Aufnahme der zwingend dreigeschossigen Bauweise wird die Wohndichte weiter erhöht. Gleichzeitig schafft die Erhöhung der GRZ auf 0,5 einen mehr Wohnraum pro Fläche und somit eine Reduzierung des Flächenverbrauchs. Mit Geschossflächenzahlen von 0,7 für zwei Geschosse und 1,0 für drei Geschosse ist im Geschosswohnungsbau eine höhere Ausnutzung der Bauflächen ohne eine zusätzliche Versiegelung zu Lasten der Hausgärten und Freiflächen möglich.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um eine ungestörte Entwicklung im Wohngebiet zu gewährleisten wird eine Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Eine für die Nutzung solarer Strahlungsenergie optimale Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude soll angestrebt werden.

5.4 nicht überbaubare Flächen

Nebenanlagen, soweit es sich um Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) + (2) BauNVO handelt, werden in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen, sofern sie sich nicht in den Sichtfeldern entlang von Straßen befinden.

Sichtdreiecke dienen wartepflichtigen Fahrern dazu, die vorfahrtsberechtigten Kraftfahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer besser zu erkennen.

5.5 Zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe

Die EFFH (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) bezieht sich auf die Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und beträgt max. 50 cm über derselben. Bezugslinie ist dabei die Mittelachse des jeweils geplanten Gebäudes. Die EFFH dient der Vermeidung von übermäßigen Auffüllungen und Abgrabungen und einer optimalen Anpassung an die angrenzenden Verkehrsflächen.

5.6. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Ziff. 12 BauGB

Die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dienen der Unterbringung baulicher Anlagen zur Versorgung des Wohngebietes mit elektrischem Strom.

5.7 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sorgen für ein angenehmes Wohnumfeld und grenzen den Verkehrsraum gegen die Wohnbebauung ab.

5.8 Bodenschutz

Um die Auswirkungen der Baumaßnahme auf den Boden zu minimieren wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen zum Bodenschutz bei Bauarbeiten verwiesen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Vorhaben als auch bei ihrer Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen gewährleistet wird.

5.9 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzstreifen Sträuchern entlang der Entlastungsstraße (**pfg1**), mit Bäumen entlang der Friedhofstraße (**pfg2**) dienen der Gestaltung und ökologischen Aufwertung des Verkehrsraums. Die Bepflanzung entlang der Ostgrenze des Wohngebietes (**pfg3**) mit Bäumen und Sträuchern dient zur Einbindung des Baugebiets in die Umgebung und zur ökologischen Aufwertung des Wohngebietes.

Die Bepflanzungen erfolgen nach der Baum- und Strauchartenauswahl gemäß Pflanzliste im Textteil und in Anlage 3.

5.10 Altlasten

Durch die Prüfung auf altlastfreie Flächen werden Beeinträchtigungen bei der Bebauung ausgeschlossen.

Zum Schutz der Gesundheit der Menschen ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan eine Angabe enthalten, wonach Müllablagerungen und sonstige Verunreinigungen unverzüglich dem zuständigen Landratsamt zu melden sind.

5.11 Schadlose Versickerung

Die Entwässerung über ein zentrales Retentions- und Versickerungsbecken dient der Eindämmung von Wasserübertritten bei Starkregen, wenn das anfallende Oberflächenwasser nicht mehr vollständig auf den Wohngrundstücken versickern kann.

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

5.12 Abfälle

Der Hinweis, dass anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden müssen, dient der Vermeidung unsachgemäßer Müllablagerungen.

5.14 Wild abfließendes Wasser

Die Anlage eines Erdwalls mit Mulde dient bei Starkregenereignissen der Retention von Oberflächenwasser aus der Feldflur und der Zuleitung dieses Oberflächenwassers zu einem Regenwasserkanal.

5.15 Archäologische Fundstellen

Der Hinweis dient dem Schutz von bedeutsamen Befunden vor der Zerstörung durch Bauarbeiten.

5.16 Insektenschonende Straßenbeleuchtung

Um der dramatischen Abnahme der Insektenzahlen entgegen zu wirken, werden im Straßenbereich insektenschonende Beleuchtungen vorgesehen.

5.17 Private Grünflächen

Um eine zunehmende Gestaltung der Außenanlagen z. B. als reine Steingärten zu vermeiden wird auf § 9 (1) LBO verwiesen, wonach die unüberbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen.

5.18 Maßnahmen zur Vermeidung des Vogelschlags

Diese Maßnahme ist empfehlenswert, weil bei Baugebieten am Ortsrand mit bestehenden Gehölzen in der Umgebung die Gefahr von Vogelschlag an großen Glasflächen besonders groß ist.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Für eine positive Gestaltung des Landschaftsbildes sind Maßgaben notwendig, welche in den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften angegeben sind. Dazu zählen Dachform und -neigung, Trauf- und Firsthöhen, Werbeanlagen und Automaten, Nutzung und Gestaltung von unbebauten Flächen, Einfriedungen und Außenantennen. Die Erhöhung bei Trauf und First beruht auf dem Wunsch der Bauherren für höhere Räume.

Durch die vorgegebene Regelung zur Dachgestaltung soll ein einheitliches und geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Zudem soll die Baumasse nicht zu massiv in Erscheinung treten. Die Gestaltungsvorschriften dienen dazu, dass im Dachraum kein ungewollter Ausbau erfolgt und zwei Vollgeschosse künstlich umgangen werden können. Die Traufhöhen können deshalb zwar besser ausgenutzt werden und weiterer Wohnraum kann geschaffen werden, jedoch nur im kleineren Rahmen.

- 6.2 Wegen der höheren Bruttowohndichte des Wohngebiets und der schmalen Erschließungsstraßen ist der Platz für den ruhenden Verkehr auf den öffentlichen Flächen begrenzt. Deswegen sind abweichend zur Pfullendorfer Stellplatzverordnung 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
- 6.3 Im Hinblick auf das Abfallvermeidungsgebot enthalten die örtlichen Bauvorschriften Angaben zum Umgang mit Aushubmaterial auf den Grundstücken.
- 6.4 Als Ergebnis der Bodenuntersuchungen kann das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken nicht vollständig dezentral versickert werden. Daher wird zur ausreichenden Niederschlagswasserversickerung ein zentrales öffentliches Retentions- und Versickerungsbecken errichtet.

7. **Energieeffizientes Bauen im Planbereich**

Bereits seit 2013 sind die Stadtverwaltung Pfullendorf und die Pfullendorfer Bürger dabei, die Stadt zu einer „Energie- und Klimaschutzkommune“ umzugestalten. Das Energie- und klimapolitische Leitbild Pfullendorfs wurde kürzlich entsprechend fortgeschrieben. Zentrale Ziele sind das Energiesparen, die Steigerung der Energieeffizienz sowie die Umstellung der Energieversorgung auf regenerative Energieträger. Hierfür strebt die Stadt Pfullendorf nach Nr. 4 dieses Leitbildes eine klimaverträgliche Stadtentwicklung an; die Festsetzungen von Bebauungsplänen haben eine optimale, effiziente und damit wirtschaftliche Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen. Dafür wird die Entwicklung klimaneutraler Baugebiete angestrebt.

Vor diesem Hintergrund dieses Leitbildes, das insoweit als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu verstehen ist, wurde bei der Planung des Baugebietes darauf geachtet, dass zur Einhaltung dieser politischen Klimaschutzziele eine klimaschonende Siedlungsstruktur und energieeffiziente Gebäude errichtet, sowie regenerierbare Energien genutzt werden können.

Dafür bietet der Bebauungsplan Möglichkeiten zur Realisierung folgender klimaschonender Bauweisen und Planungen:

- a. das Gesamtkonzept stellt eine kompakte Siedlungseinheit mit hoher baulicher Dichte dar, um die Bodenversiegelung zu reduzieren
- b. die Ausrichtung der Grundstücke ist nach Süden bzw. Südwesten orientiert, um solarenergetische Anlagen optimal nutzen zu können
- c. die Firstrichtung ist nicht festgesetzt, damit die optimale Ausrichtung der Fassade nach Süden gewährleistet ist
- d. die Dachneigung ist nicht festgelegt, somit sind Solarmodule auf Dächern immer möglich
- e. beim Dachüberstand gibt es keine Einschränkungen, damit die Verschattung der Fassade im Sommer und die Besonnung im Winter möglich ist.

Den Bauherren wird die Teilnahme an einer privaten oder öffentlichen Energieberatung zur Minderung der laufenden Kosten bei einer energieeffizienten Bauweise mit den damit verbundenen umweltschonenden und ökologischen Standards vorgeschlagen.

8. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha mit folgender Unterteilung:

• Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	3,1 ha	=	70,5 %
• Verkehrsflächen	ca.	0,5 ha	=	11,4 %
• Öffentliche Grünfläche	ca.	0,8 ha	=	18,1 %
	ca.	4,4 ha	=	100,0 %

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Pfullendorf.

9.2 Erschließung

Um den Verkehrsfluss auf der Friedhofstraße aufrecht zu erhalten, wird das Wohngebiet an die Entlastungsstraße „Rosslauf“ angeschlossen.

Das anfallende Straßenwasser der Erschließungsstraßen wird zusammen mit dem anfallenden Dach- und Hofflächenwasser in einem zentralen Retentions- und Versickerungsbecken gereinigt und dann versickert.

10. 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.

11. Bruttowohndichte

Die Bruttowohndichte wurde auf der Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes und der Fortschreibung des Regionalplans 2023, Plansatz 2.4.1 Z (5) berechnet. Hierzu wurden die aktuellen Daten der Belegung der Bauflächen des Baugebiets „Obere Bussen III“ zu Grunde gelegt (Anlage 6). Die Berechnung ergab einen Wert von 79,5 EW/ha.

Aufgestellt: 88348 Bad Saulgau, den 15.11.2024

Ingenieurbüro Karcher GmbH
Poststraße 10
88348 Bad Saulgau
Tel.: 07581 / 537333
E-Mail: info@ingenieurbuero-karcher.de