

Stadt Friedrichshafen

Begründung
Zur Ergänzungssatzung „Pfannenstiel“

Entwurf

Stand 10.10.2013

Inhaltsübersicht

Begründung	2
1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Planungsrecht.....	2
3.1 Früherer Rechtsstand.....	2
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	2
4. Bestandsaufnahme.....	3
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes	3
4.2 Topographie und Bodenqualität.....	3
5. Planinhalt	3
5.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften	4
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	5
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.5 Erschließung	5
5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung.....	5
5.5.2 ÖV-Anbindung	5
5.5.3 Fuß- und Radwegeerschließung	6
5.5.4 Technische Erschließung / Entwässerungskonzept	6
6. Umweltbericht.....	6
7. Bodenordnung.....	8
8. Kosten	8

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Oberailingen, nördlich der Straße „Pfannenstiel“.

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich die Parzelle Flurstück Nr. 434/10.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan vom 10.10.2013 zur Satzung dargestellt.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 13.12.2005
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 26.09.2002
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 19.12.2004
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (Inkrafttreten 01.03.1999)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes vom 31.07.2009
- Wassergesetz Baden-Württemberg vom 20.01.2005

3. Planungsrecht

3.1 Früherer Rechtsstand

Das Plangebiet liegt komplett im unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB).

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist Bestandteil einer im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnfläche dargestellten Erweiterung (A 11) und daher aus dem FNP entwickelt.

Bei dem jetzigen Planverfahren handelt es sich somit um eine vorgezogen Teilrealisierung der größeren Wohnbauentwicklung A 11.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird momentan als Grünfläche / Grünlandwiese genutzt. Ein Teil der Fläche wird als Spielplatz genutzt, der Rest als Privatgarten bzw. Obstbaumwiese.

4.2 Topographie und Bodenqualität

Das Plangrundstück ist relativ eben und steigt von der Straße bis zur nördlichen Plan- gebietsgrenze um ca. 1,50m an.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Bei dem Plangebiet „Pfannenstiel“ handelt es sich um eine Ergänzung einer beste- henden Wohnbebauung entlang der Straße „Pfannenstiel“ am nordwestlichen Orts- rand von Ailingen.

Im Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde Ailingen mit Berg als einer der Entwicklungsschwerpunkte für die zukünftige Wohnbauentwicklung Fried- richshafens festgelegt.

Eine dieser Wohnbauflächen stellt der Pfannenstiel dar (A 11). Für ca. ein Drittel die- ser Entwicklungsfläche (östlicher Teil) konnte die Stadt Friedrichshafen Flächenerwerb tätigen; für die restlichen zwei Drittel zeichnet sich ab, dass die landwirtschaftliche Nutzung längerfristig bestehen bleibt und eine bauliche Realisierung nicht absehbar ist.

Daher hat sich die Stadt entschlossen, statt des Gesamtgebiets nunmehr nur den öst- lichen Teil der Fläche A11 planungsrechtlich zu entwickeln.

Als Verfahren ist eine „Ergänzungssatzung“ gem. § 34 (4) BauGB vorgesehen. Diese Verfahrensart kann hier Anwendung finden, weil die zu überplanende Fläche klein ist und von zwei Seiten an im Zusammenhang bebaute Siedlungsstrukturen an- grenzt. Durch diese angrenzende Bebauung ist sowohl für die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung der notwendige städtebauliche Bezugsrahmen vorgegeben.

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren abgewickelt und unterliegt nicht der Um- weltberichtspflicht.

Stattdessen wird auf der Grundlage des bereits erstellten „Vorbereitenden Umweltbe- richts“ ein sog. „Einfacher Umweltbericht“ beauftragt, der schwerpunktmäßig die Ein- griffs-/ Ausgleichsproblematik und den Grünordnungsplan beinhaltet.

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften

Städtebauliches Konzept

Vorgesehen ist die Aufteilung des annähernd quadratischen Gebiets in vier Parzellen, die jeweils mit einem Einfamilienhaus oder mit einem Doppelhaus bebaubar sind. Die beiden Grundstücke im rückwärtigen Bereich werden erschlossen durch einen kurzen Straßenstich von der Straße „Pfannenstiel“ aus.

Aufgrund des Charakters einer Satzung nach § 34 BauGB soll hier kein eigenständiges städtebauliches Konzept realisiert werden, sondern die Bebauung soll sich im Rahmen der Bauformen bewegen, wie sie sich südlich der Straße im „Pfannenstiel“ darstellt. Dementsprechend wird für die textlichen Festsetzungen ein relativ schlanker Festsetzungskatalog gewählt.

Die östlich angrenzende Mehrfamilienhausbebauung stellt ein eigenständiges Gebiet dar und soll in dieser Struktur nicht weitergeführt werden.

Die künftige Bebauung soll sich vielmehr an der aufgelockerten Bebauung südlich des Pfannenstiels orientieren. Dadurch kann eine der Ortsrandlage eher angemessene Bauweise realisiert werden.

Daher orientieren sich die gewählten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an der Bestandsbebauung südlich der Straße Pfannenstiel. Dies betrifft die Bauformgröße, die Geschossigkeit und die Grundflächenzahl.

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 2 pro EFH bzw. DHH beschränkt, auch um sowohl den Stellplatzbedarf als auch das Verkehrsaufkommen zu beschränken.

Die max. Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt. Die südliche Straßenbebauung entlang der Straße Pfannenstiel ist im Bestand durchgängig zweigeschossig.

Die Stellung der Gebäude ist entsprechend den Eintragungen im Lageplan vorgesehen. In Kombination mit der Dachform Satteldach ergibt sich durch die Südausrichtung eine Optimierung der Nutzung von Solarenergie.

Örtliche Bauvorschriften

In der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sind gestalterische Aspekte der Grundstücke und der Gebäude festgesetzt.

Auch die gestalterischen Aspekte wurden aus dem Bestand heraus abgeleitet, da für die geplante Bebauung ein ähnlicher Charakter vorgesehen ist. Ergänzend dazu ist die Gestaltung an die Situation am Ortsrand angepasst.

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung sind eng an der Bestandsbebauung orientiert.

Auch die Fassadengestaltung trägt zur Ortsbildwirkung bei. Daher werden bestimmte Materialien und Farbtöne ausgeschlossen. Dasselbe gilt für die Festsetzungen zu Einfriedungen, die zu einem grünen Übergang zum Ortsrand beitragen sollen.

Sowohl bei der unbebauten Grundstücksfläche als auch bei der Ausgestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten wird auf eine den Boden schonende Bauweise geachtet. Besonders die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und Unterböden soll den Wasserhaushalt der Böden im Gleichgewicht halten.

5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 2.657qm.

Diese teilt sich auf folgende Nutzungsanteile auf:

Baugrundstücke	2.133 qm
Privater Pflanzstreifen (Pflanzerhalt)	375 qm
Öffentliche Straßenfläche	149 qm.

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung steht die Beschränkung der Bodenversiegelung in Verbindung mit einer offenen Baustruktur im Vordergrund. Dadurch wird auf die besondere Lage am Ortsrand reagiert.

Um dies zu ermöglichen, wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen.
- Einschränkung für Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze auf Z=II festgelegt, um durch die Begrenzung der Gebäudedimension einen harmonischen Übergang des Siedlungsgebietes in den Grünraum zu erreichen.

Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern ist angestrebt, eine lockere Struktur der Bebauung zu gewährleisten.

Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäudeeinheit soll eine Verringerung des Verkehrsaufkommens erreicht werden.

5.5 Erschließung

5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Pfannenstiel“ erschlossen; für die hinteren beiden Grundstücke ist der Neubau einer Stichstraße erforderlich.

5.5.2 ÖV-Anbindung

Das Plangebiet ist durch die beiden in fußläufiger Erreichbarkeit befindlichen Haltestellen „Hauptstraße“ und „Tobelstraße“ über drei Linien des getakteten Bus-

Linienverkehrs der Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH gut an das öffentliche Nahverkehrssystem angebunden.

5.5.3 Fuß- und Radwegeerschließung

Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar.

5.5.4 Technische Erschließung / Entwässerungskonzept

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Der bestehende Schmutzwasserkanal in der Straße Pfannenstiel wird zur Entwässerung des Schmutzwassers genutzt.

Das Gebiet weist keine Trennentwässerung auf; ein Vorfluter in der Nähe ist nicht vorhanden. Daher muss das nach Retention und Zisternenspeicherung auf den Privatgrundstücken verbleibende Oberflächenwasser in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.

6. Umweltbericht

Die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt wurden im Rahmen eines vorbereitenden Umweltberichts im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses untersucht. Im vorbereitenden Umweltbericht wurde die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen prognostisch ermittelt sowie der Untersuchungsumfang in Bezug auf die umweltrelevanten Schutzgüter festgelegt.

Da die Satzung als Ergänzungssatzung im vereinfachten Verfahren abgewickelt wird, unterliegt sie nicht der Umweltberichtspflicht.

Stattdessen wurde auf der Grundlage des bereits erstellten „Vorbereitenden Umweltberichts“ ein sog. „Einfacher Umweltbericht“ erstellt, der schwerpunktmäßig die Eingriffs-/ Ausgleichsproblematik und den Grünordnungsplan beinhaltet.

So wurde auf Grundlage des Entwurfs der Ergänzungssatzung die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und der Ausgleichsbedarf ermittelt. Auch werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen im Plangebiet dargestellt.

Zahlreiche der Maßnahmen wurden als umweltbezogene Festsetzungen rechtsverbindlich in die Satzung aufgenommen, z. B. Pflanzfestsetzungen, Festsetzungen zur Begrünung nicht überbauten Grundstücksflächen und zur Gestaltung von Parkierungsflächen.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass die Eingriffe durch die Planung nicht vollständig im Gebiet ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Defizit, das extern ausgeglichen werden muss.

Dazu wird eine externe Ausgleichsfläche in Meckenbeuren-Gerbertshaus aus dem Ökokonto verwendet, um dort eine Nasswiese und feuchte Hochstaudenflur zu entwickeln.

Um die Sicherung dieser externen Ausgleichsfläche und die Bindung an die Maßnahmen des Eingriffs dauerhaft zu gewährleisten, erfolgt ergänzend zum Satzungsbeschluss ein separater Bindungsbeschluss durch den Gemeinderat.

Um eine Refinanzierung eines Anteils der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen, wird im Textteil zur Satzung eine Zuordnungsfestsetzung getroffen (Punkt 3.11 im Textteil).

Dabei wird die Ausgleichsmaßnahme als Sammelausgleichsmaßnahmen den Eingriffen zugeordnet, wobei eine prozentuale Aufteilung für die Eingriffe auf öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) sowie für die künftigen Bauflächen vorgenommen wird.

Auswirkungen auf Bäume

Das Plangebiet wird momentan als Grün- und Gartenland genutzt. Es befinden sich 19 Einzelbäume, überwiegend Obstbäume, auf dem Plangrundstück.

Der Baumbestand und die fachliche Bewertung der Einzelbäume sind im Einfachen Umweltbericht ausführlich dokumentiert.

Komplett erhalten werden die Bäume innerhalb eines ca. 7,50m breiten Streifens am Nordrand des Plangebiets, da die Fläche als Baumerhaltsfläche festgesetzt wird.

Die meisten der Einzelbäume südlich dieses Pflanzstreifens müssen entfernt werden für die künftige Nutzung als Baugrundstücke.

Jedoch wurde versucht, durch die Platzierung der Baufenster einen Teil der Bäume zu erhalten. Diese wurden in der Satzung mit einer Baumerhaltsfestsetzung belegt (5 Stück).

Darüber hinaus wurden für die einzelnen Baugrundstücke Festsetzungen zum Neupflanzen von Bäumen gemäß der Pflanzliste formuliert, durch die ca. 8 neue Bäume zweiter Ordnung entstehen werden. Dadurch kann ein Teil des Baumverlustes wieder ausgeglichen werden.

Im Übrigen geht der Baumverlust in die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ein und wird auf externer Ausgleichsfläche durch Baumpflanzung oder gleichwertige Maßnahmen ausgeglichen.

Spritzmitteldrift

Aufgrund der nördlich angrenzenden Intensivobstplantagen kann es potenziell zur Exposition von Pflanzenschutzmitteln auf die zukünftigen Baugrundstücke kommen.

Aus diesem Grunde ist ein Schutzabstand zwischen der Intensivlandwirtschaft und der Wohnnutzung einzuhalten bzw. sind Maßnahmen zur Reduzierung der potenziellen Auswirkungen zu treffen

Die Stadt befindet sich in Gesprächen mit den landwirtschaftlichen Eigentümern bzw. Pächtern, um mit diesen und in enger Abstimmung mit dem Landratsamt, Landwirtschaftsamt, die notwendigen Abstandsflächen festzulegen und vertraglich zu sichern.

Aus folgenden Gründen erscheinen jedoch die potenziellen Auswirkungen auf die Bewohner relativ gering:

- Der zu erhaltende 7,5m breite dicht bepflanzte Pflanzstreifen im Norden erfüllt eine abschirmende Funktion für die Spritzmitteldrift.
- Unter Berücksichtigung der allgemein vorherrschenden Südwest- bis Westwindlagen ist eine Abdrift von Nord nach Süd sehr selten.

Da auch auf der westlich an das Plangebiet angrenzenden Landwirtschaftsfläche zukünftig eine Intensivierung der Nutzung geplant ist, ist hier ebenfalls ein planerischer Schutzabstand einzuhalten.

Als planerische Vorsorgemaßnahme wird entlang der westlichen Grundstücksgrenzen zur Landwirtschaft daher die Herstellung einer dichten Heckenpflanzung in der Satzung festgesetzt.

Darüber hinaus werden auch hier in Verhandlungen mit dem Pächter bzw. Eigentümer der Landwirtschaftsparzelle sowie in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt die erforderlichen Abstandsflächen festgelegt und vertraglich gesichert.

7. Bodenordnung

Das Plangebiet wurde von der Stadt Friedrichshafen vertraglich gesichert. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

8. Kosten

Für die Erschließung des Plangebiets fallen für die Stadt Friedrichshafen Kosten für Erschließungsmaßnahmen an.

Zu diesen Kosten gehören:

- *Straßenbau*
Der Bau eines ca. 35m langen Straßenstücks zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke, dessen Kosten auf ca. 40.000 € geschätzt werden.
- *Entwässerung*
Auch das Kanalnetz ist zu ergänzen. Die Kosten hierfür betragen ebenfalls ca. 40.000 €.
- *Ausgleichsmaßnahmen*
Die Kosten für die durch die Stadt durchgeführten externen Ausgleichsmaßnahmen betragen ca. 9.100 €.
Diese Kosten können jedoch zu großem Teil auf Grundlage der Kostenerstattungssatzung für Ausgleichsmaßnahmen über Erstattungsbescheide erhoben und refinanziert werden.