

Gemeinderatsdrucksache Nr. 42/2021

Beratungsfolge	Datum		
Bauausschuss	13.04.2021	Vorberatung	nichtöffentlich
Gemeinderat	04.05.2021	Beschlussfassung	öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Große Heerstraße 33“

hier: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Anl.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit

- 1a. Zeichnerischen Teil (Planteil) vom 01.04.2021
- 1b. Schriftlichen Teil (Textteil) vom 01.04.2021
2. Begründung (inklusive Anlagen 1 – 2) vom 01.04.2021
3. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 01.02.2021

Beschlussvorschlag:

1. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten räumlichen Geltungsbereich ist das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Große Heerstraße 33“, Gemarkung Pfullingen einzuleiten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB Anwendung.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Große Heerstraße 33“, Gemarkung Pfullingen, wird einschließlich Begründung entsprechend den Unterlagen des Fachbereich 4 – Stadtplanung vom 01.04.2021 zur öffentlichen Auslegung Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Martin Fink
stv. Bürgermeister

Finanzierungsübersicht:

Direkte finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan: Ja
 Nein

Bemerkungen: Kostenrahmen / Kostenschätzung / Kostenberechnung etc.

GESAMTKOSTEN der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)
€	€	€

Die Maßnahme ist im Haushaltsplan unter

der Investitionsnummer	
der Kostenstelle/Kostenträger/ Sachkonto	
bzw. im Budget	

mit einem Ansatz von XXX Euro veranschlagt.

Ausreichende Mittel sind vorhanden
 nicht vorhanden (ÜPL / APL)

Finanzierung Über-/außerplanmäßige Ausgaben:

Betrag	Deckung über KST/KTR/SK	<input type="checkbox"/> Mehreinnah. <input type="checkbox"/> Wenigerausg.	Erläuterungen
€			

Bei Maßnahmen des Finanzhaushalts zusätzlich:

Kalkulatorische Kosten:

Die dargestellte Maßnahme hat unter Berücksichtigung der nachfolgenden Annahmen Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt.

Angenommene Nutzungsdauer (ND): 20 Jahre -> jährl. AfA-Satz: XX Prozent
Kalk. Zins = (Buchwert 01.01. + Buchwert 31.12.) x 0,5 x Zinssatz 3,5 %

	Jahr der Investition	Jahr der Investition + 1	Jahr der Investition + 2	Jahr der Investition + 3
Abschreibung				
Kalk. Zinsen				

Sachverhalt:

Allgemein

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Voraussetzung (auch) für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zunächst die (allgemeine) städtebaurechtliche Erforderlichkeit des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan aber die Zulassung des Vorhabens mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag einzu-gehenden Verpflichtungen in Zusammenhang und in ein wechselseitiges Abhän-gigkeitsverhältnis bringt, ist zusätzlich – auch wenn das Gesetz dies nicht aus-drücklich sagt – Voraussetzung dafür, dass ein vorhabenbezogener Bebauungs-plan aufgestellt werden kann, dass das Vorhaben nach derzeit – zuvor – beste-henden bauplanungsrechtlichen Rechtslage nicht zulässig ist.

Planungsbedürftiges Vorhaben

Um das geplante Vorhaben „Wohnen im Herzen von Pfullingen“ realisieren zu können ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen, da im Rahmen des genehmigten Baulinienplans „Bad-, Große und Kleine Heer-, Kirchstraße und Laiblinplatz“, der am 21. Mai 1926 vom Oberamt Reutlingen genehmigt wurde, das geplante Vorhaben derzeit nicht zulässig ist.

Das Wohn- und Geschäftshaus entlang der Großen Heerstraße ist 4-geschossig geplant mit einem 5-geschossigen Kopfbau, ausgebildet als Staffeldachge-schoss. Im Erdgeschoss sind Gewerbeflächen geplant und darüber liegend Woh-nungen.

Die östlich angrenzenden Mehrfamilien-Wohnhäuser werden 3-geschossig mit Staffeldachgeschoss ausgeführt. Zwischen den beiden Gebäuden wird ein 2-ge-schossiger Flachdachkörper eingeschoben, um eine entsprechende Zensur zu erzielen.

Durch die Anordnung der beiden Gebäudekörper auf der Nordseite und auf der Westseite parallel zur Großen Heerstraße entsteht ein großzügiger Gartenbe-reich mit darunterliegender Tiefgarage.

Handlungsprogramm WOHNEN

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das „Pfullinger Mo-dell der kommunalen Baulandentwicklung und sozialgerechten Bodennutzung“ zur Anwendung kommen. Mit dem „Pfullinger Modell der kommunalen Bauland-entwicklung und sozialgerechten Bodennutzung“ soll u. a. die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversor-gungsproblemen sowie die Miete angemessenen Wohnraums durch einkom-mensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung gestärkt werden, sozialgebundener Mietwohnraum geschaffen werden und Haushalte mit geringem Einkommen bei der Wohnraumversorgung gefördert werden.

Städtebauliches Konzept

Die Firma IVC Mayer GmbH beabsichtigt auf den Flurstücken 845/1, 844, 840, 839, 838, 836, 835, Große Heerstraße 29-33, 72793 Pfullingen ein Wohn- und Geschäftshaus sowie ein Mehrfamilien-Wohnhaus zu erstellen.

Das Wohn- und Geschäftshaus entlang der Großen Heerstraße ist 4-geschossig geplant mit einem 5-geschossigen Kopfbau, ausgebildet als Staffeldachgeschoss, Nichtvollgeschoss. Im Erdgeschoss sind Gewerbeflächen geplant und darüber liegend Wohnungen. Bei diesen Wohnungen soll auch die geforderte Sozialquote der Stadt Pfullingen realisiert werden.

Die östlich angrenzenden Mehrfamilien-Wohnhäuser werden 3-geschossig mit Staffeldachgeschoss ausgeführt. Zwischen den beiden Gebäuden wird ein 2-geschossiger Flachdachkörper eingeschoben, um eine entsprechende Zensur zu erzielen.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Verlängerung der Badstraße, Flurstück 826/1 zwischen den Gebäuden Wohn- und Geschäftshaus und Mehrfamilien-Wohnhaus. Die Zufahrt erfolgt direkt über einen oberirdischen Garagenbaukörper, so dass eine Abfahrt als eine typische Tiefgaragenabfahrt, nicht erkennbar ist.

Städtebaulich fügt sich das Ensemble in Verbindung mit dem nordöstlich liegenden Mehrfamilien-Wohnhaus mit Flachdach sowie dem nördlich an der Großen Heerstraße liegenden Alten- und Pflegeheim in Flachdachbauweise sehr gut ein.

Durch die Anordnung der beiden Gebäudekörper auf der Nordseite und auf der Westseite parallel zur Großen Heerstraße entsteht ein großzügiger Gartenbereich mit darunterliegender Tiefgarage, welche intensiv begrünt wird (Überdeckung ca. 50 cm). Der Randbereich auf der Süd- und Ostseite kann mit Bäumen eingefasst werden. Hier ist genügend Unterboden vorhanden.

Eine Befahrung des Grundstückes vor dem Wohn- und Geschäftshaus entlang der Großen Heerstraße ist nur sehr schwierig realisierbar. Von einer direkten Befahrung wird daher abgesehen. Aufgrund der dadurch fehlenden Parkierungsmöglichkeit, insbesondere für die Gewerbeeinheiten können nur noch zwei Stellplätze auf der Nordseite realisiert werden.

Geplant sind die Mehrfamilien-Wohnhäuser als massive, verputzte Baukörper mit einem zurückgestaffelten Dachgeschoss. Dies wird sowohl in der Farbe als auch in der Materialität von der Putzfassade abgesetzt.

Die Balkone sind alle direkt nach Süden orientiert.

Das Wohn- und Geschäftshaus entlang der Großen Heerstraße ist ebenfalls als Gebäude mit verputzter Fassade geplant. Die Balkone sind nicht wie beim Mehrfamilien-Wohnhaus überstehend, sondern werden als Loggien geplant, so dass eine relativ ruhige städtebaulich hochwertige Situation entsteht. Das Erdgeschoss dieses Gebäudes wird sowohl in Material und Farbe leicht zurückversetzt als Sockelgeschoss ausgeführt.

Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan unterliegt grundsätzlich denselben Verfahrensvorschriften wie (andere) Bebauungspläne. Der Entwurf des Vorhaben-

und Erschließungsplans wurde mit der Stadt Pfullingen – der Vorhabenträger hat sein Vorhaben im Gestaltungsbeirat der Stadt Pfullingen vorgestellt und sein Vorhaben erläutert – abgestimmt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Pfullingen, den 01.04.2021

Meinrad Riedlinger
Fachbereichsleitung

Jan Grube



**Stellungnahme zur Einschätzung der klimatischen
Auswirkungen des Bauvorhabens
„Große Heerstraße 33“ in Pfullingen**

Auftraggeber: Stadt Pfullingen
Stadtbauamt – Stadtplanung
Rathaus II
Marktplatz 4
72793 Pfullingen

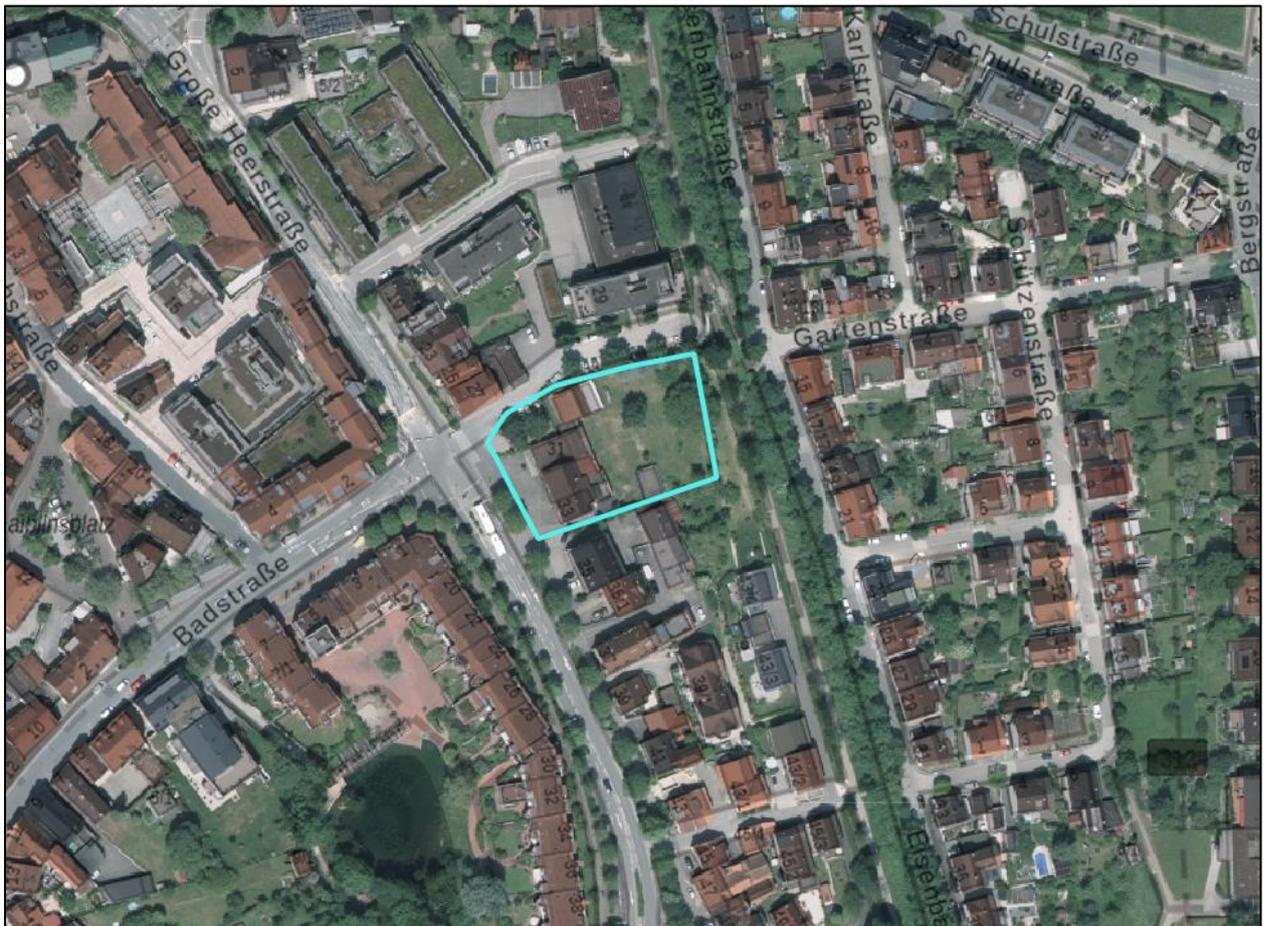
Durchführung: Ingenieurbüro Rau
Bottwarbahnstraße 4
D-74081 Heilbronn
Dr. rer. nat. D. Dütemeyer
Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie
Kruppstr. 82-100/ETEC
45145 Essen

Version 1.1

Heilbronn, 05.03.2021

1 Ausgangspunkt

Bei der Planfläche „Große Heerstraße 33“ handelt es sich um ein ca. 2.700 m² großes Grundstück in der Innenstadt von Pfullingen (siehe Markierungsrahmen in Abb. 1-1), das an der Westseite aus einigen Werkstatt- und Wohngebäuden sowie an der Ostseite aus einem baumreichen Garten besteht. Die Gebäude bedecken 27 % des Grundstücks, der Garten 73 %. Das Wohngebäude hat einschließlich Dach vier Geschosse, während die Werkstattgebäude ein bis zwei Geschosse hoch sind.



Quelleangaben: Hintergrundkarte: "Datengrundlage: LGL, www.lgl-bw.de". Maps4BW - Version 2.0 (<http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>); Orthofoto: Auszug aus dem GIS der Stadt Pfullingen © Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-bw.de, AZ: 2851.9-3/758.

Abb. 1-1: Lage des Grundstückes „Große Heerstraße 33“ in Pfullingen.

2 Beschreibung der Planungsvarianten

Der Planentwurf sieht die Räumung des Grundstücks und die anschließende Bebauung mit drei zusammenhängenden Wohngebäuden (Haus 1 bis 3) mit Tiefgarage vor (Abb. 2-1). Haus 1 und Haus 2 sind oberirdisch über das Bauwerk der Tiefgarageneinfahrt, welche eine extensive Dachbegrünung erhält, miteinander verbunden. Haus 2 und Haus 3 sind über zwei Geschosshöhen direkt aneinander angebaut. Haus 1 besteht aus einem 5-geschossigem nördlichen Gebäudeteil und einem 4-geschossigen südlichen Gebäudeteil. Die Häuser 2 und 3 haben jeweils 3 Vollgeschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoss (St) / Dachgeschoss. Der Der Verbindungsbau zwischen Haus 2 und 3 besteht lediglich aus 2 Geschossen. Alle Dachbereiche sind als Flachdach ausgeführt. Im Innenhof oberhalb der Tiefgarage sind entsprechend der Abb. 2-1 Spiel- und Sitzflächen angeordnet sowie zwei Hochbeete mit Pflanztrögen für jeweils zwei mittelgroße Bäume. Auf dem Grundstück, jedoch außerhalb der Baugrenze der Tiefgarage sind, 7 großkronige Bäume vorgesehen, die entlang des südöstlichen Grundstückverlaufs in L-Form angeordnet sind.

Zur Verdeutlichung des Bauvorhabens sowie der Höhenstrukturen und der Einbettung in das Gelände sind in Abb. 2-2 die Ansichten aus West, Nord und Süd dargestellt.



Abb. 2-1: Lage-/Gestaltungsplan für das Grundstück „Große Heerstraße 33“ (Stand 15.12.2020).

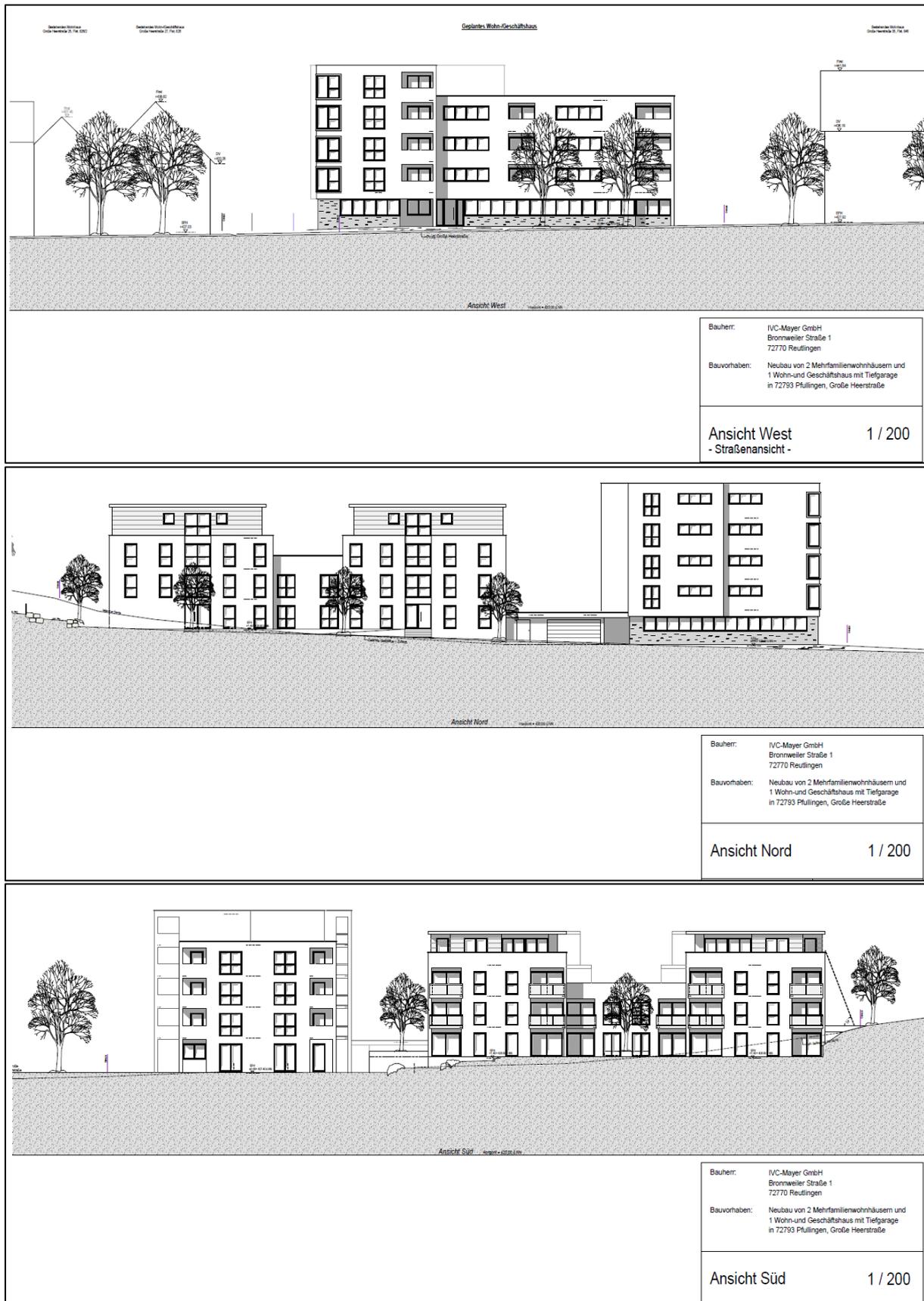


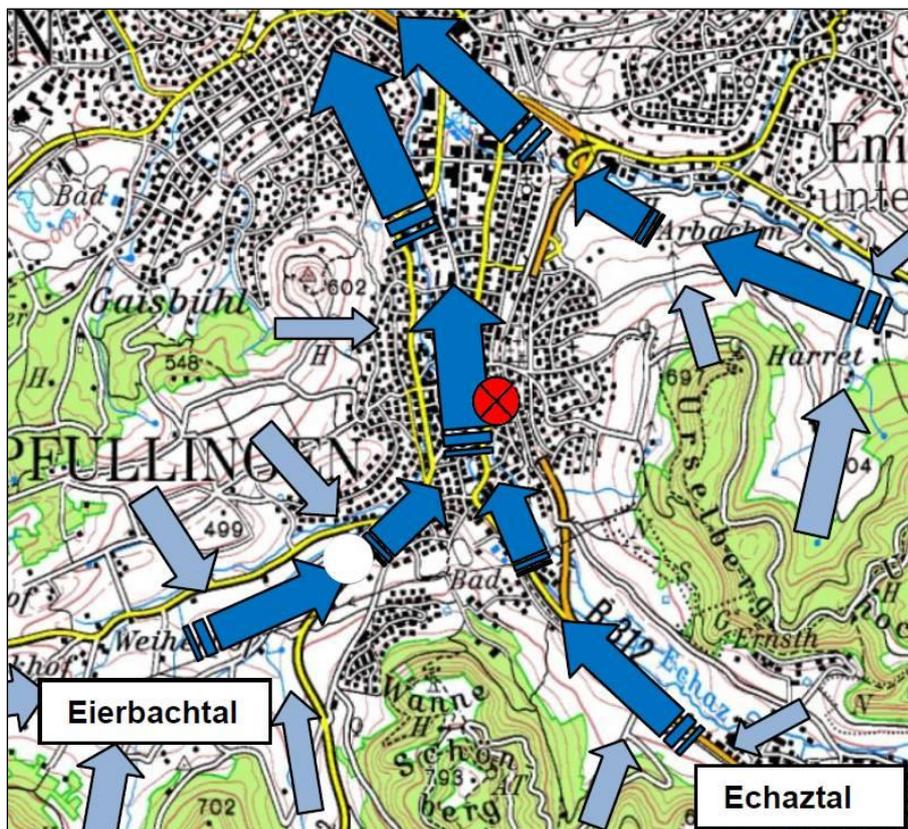
Abb. 2-2: West-, Nord- und Südsansicht des Bauvorhabens für das Grundstück „Große Heerstraße 33“ (Stand 15.12.2020).

3 Analyse

Klimatisch sind das Areal und seine nähere Umgebung im Ist-Zustand mindestens als Stadtklimatop einzustufen, das gegenüber dem Freilandklima allgemein durch eine reduzierte Durchlüftung, sommerliche Überwärmung und ggf. erhöhte atmosphärische Spurenstoffbelastung gekennzeichnet ist.

Lokalklimatisch liegt das Grundstück im Einflussbereich der Windsysteme aus dem Echaztal und dem Eierbachtal, die u. a. für die Durchlüftung der nördlich der Innenstadt gelegenen Wohnquartiere sorgen (Abb. 3-1).

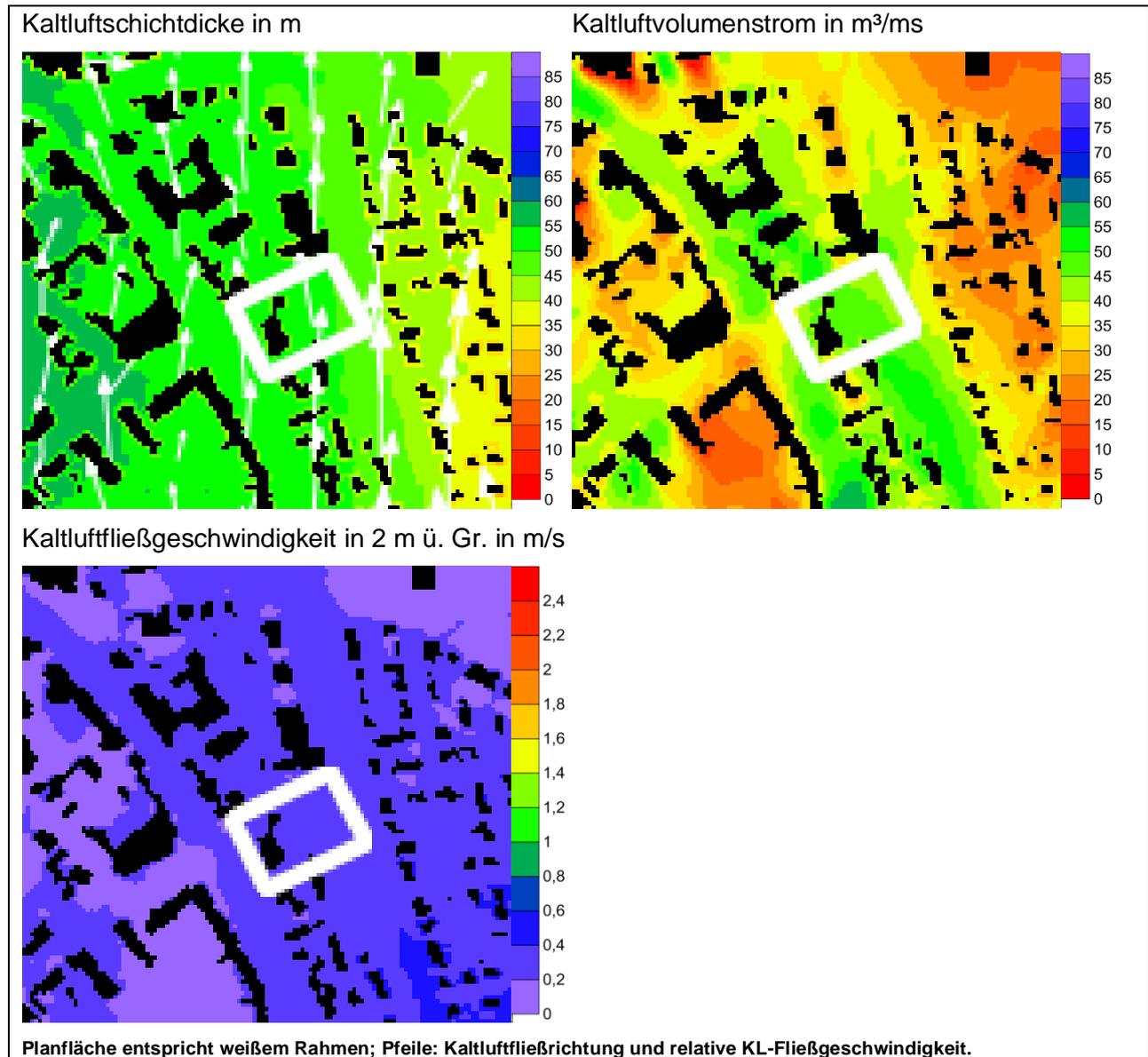
In austauscharmen Strahlungs Nächten beträgt im näheren Umfeld der Planfläche im Ist-Zustand die Mächtigkeit des Kaltluftflusses 45 bis 50 m bei einer Volumenstromdichte von ca. 45 bis 50 $\text{m}^3/(\text{m}\cdot\text{s})$, was einer über die gesamte Kaltluflhöhe gemittelten mittleren Strömungsgeschwindigkeit von ca. 1 m/s entspricht (Abb. 3-2). Im Bodenniveau jedoch ist die Kaltluftströmung mit maximal 0,4 m/s sehr gering. Diese Beobachtungen gelten auch für die Planfläche, die somit gegenüber der Umgebung keine günstigeren Kaltlufteigenschaften aufweist, die positiv auf die Umgebung wirken könnten.



Roter Punkt: Lageort des Plangebietes. Bildquelle: IB Dröscher 2013¹, verändert und ergänzt.

Abb. 3-1: Windsysteme in Pfullingen.

¹ IB Dröscher (2013): Gutachten zu den lokalklimatischen und lufthygienischen Auswirkungen der vorgesehenen Nutzung im Bebauungsplanverfahren Unter den Wegen I + II der Stadt Pfullingen. 52 S.



Bildquelle: IB Rau 2018².

Abb. 3-2: *Eigenschaften strahlungsächtlicher Kaltluftflüsse im Bereich des Plangebietes vier Stunden nach Sonnenuntergang (IB Rau, 2018).*

²IB Rau (2018): Untersuchung möglicher lokalklimatischer Auswirkungen des Plangebietes „Arbach-Quartier Nord und Süd“ in Pfullingen. Stadt Pfullingen.

Die effektive Kaltluftmächtigkeit liegt bei einer voll ausgebildeten Kaltluftströmung ca. 30 m bis 40 m über dem mittleren Dachniveau, so dass die umliegenden Gebäude mit 3 bis 5 Geschossen (Abb. 3-3; entsprechend ca. 10 bis 16 m Höhe) problemlos überströmt werden.

Da die geplanten neuen Gebäude die derzeit bestehenden Gebäude und die hohen Bäume des Gartens als markante Strömungshindernisse ersetzen und sich in die bestehende Gebäudestruktur der Umgebung nahtlos einfügen, dürften ihre Auswirkungen auf die bodennahen Durchlüftungsverhältnisse sehr gering und auf den Nahbereich von höchstens wenigen Metern beschränkt bleiben. Lokalklimatisch positiv wirkt sich aus, dass im Südteil eine zusammenhängende Grünfläche vorgesehen ist, die nahtlos an die Eisenbahnstraße mit ihrem durchgängigen Baumbestand (Alleencharakter) anschließt.

Bezüglich der Beeinflussung des Kaltluftstromes im Überdachniveau dürften die geplanten Gebäudehöhen unproblematisch sein. Lediglich Haus 1 überschreitet etwas die Höhen der umliegenden Gebäude mit fünf Geschossen (Haus 1).

Aus klimatischer Sicht ist das geplante Bauvorhaben als unbedenklich einzustufen.



Quelleangaben: Hintergrundkarte: "Datengrundlage: LGL, www.lgl-bw.de". Maps4BW - Version 2.0 (<http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>); Orthofoto: Auszug aus dem GIS der Stadt Pfullingen © Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-bw.de, AZ: 2851.9-3/758.

Abb. 3-3: Gebäudehöhen in der Umgebung des Grundstücks „Große Heerstraße 33“.

Handlungsbedarf

Im Hinblick auf die lokale Lage innerhalb des Stadtklimatops wird jedoch empfohlen, Maßnahmen zur Optimierung des Mikroklimas im unmittelbaren Gebäudeumfeld zu prüfen. Dazu zählen neben hellen Fassadenfarben insbesondere Dach- und Fassadenbegrünungen (insbesondere für Südfassaden) sowie für Parkplätze bzw. Hofflächen poröse Oberflächen (z. B. Rasengittersteine, heller Kies, poröser Asphalt, Kopfsteinpflaster etc.). Die in dem Lage- /Gestaltungsplan (Abb. 2-1) vorgesehenen Baumstandorte sind für das lokale Stadtklimatop sinnvoll und verringern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Überwärmung bzw. Austrocknung der Spiel und Sitzflächen sowie der Rasen/Wiesenflächen oberhalb der Tiefgarage. Zu überlegen wären je 2-3 säulenförmige Bäume vor den Südfassaden von Haus 2 und 3 als Alternative zu einer Fassadenbegrünung. Zwischen dem östlichen Hochbeet und dem östlichen Grundstücksrand wäre in der Rasenfläche ein weiterer großkroniger Baum als Schattenspender hilfreich.

Heilbronn, 05.03.2021



(Dipl.-Ing. M. Rau)



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch BauGB 2017 i.d.F. v. 03.11.2017 zul. geändert 08.08.2020	Baunutzungsverordnung BauNVO 2017 i.d.F. v. 21.11.2017 zul. geändert	Landesbauordnung LBO 2010 i.d.F. v. 05.03.2010 zul. geändert 18.07.2019	Planzeichenverordnung PlanZV 1990 i.d.F. v. 18.12.1990 zul. geändert 04.05.2017
---------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------

ZEICHENERKLÄRUNG

Erklärung der Nutzungsschablone

MU	III	Gebietart	Zahl der Vollgeschosse
0,8	-	Grundflächenzahl	-
a	FD begrünt	Bauweise	Dachneigung Planungstabelle

OK 440,80 m ü. NNH
Max. zulässige Gebäudehöhe m ü. NNH

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
 Max. zulässige Gebäudehöhe m ü. NNH
 OK = maximale Gebäudehöhe = OK Altba = First
 ab Maximalwert m ü. NNH
 OK Altba = Oberer Wertschluss bei Flachdächern

0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 III Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

■ Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Tg Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

→ Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

● Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

XX Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - Altlastenverdachtsflächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

•••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

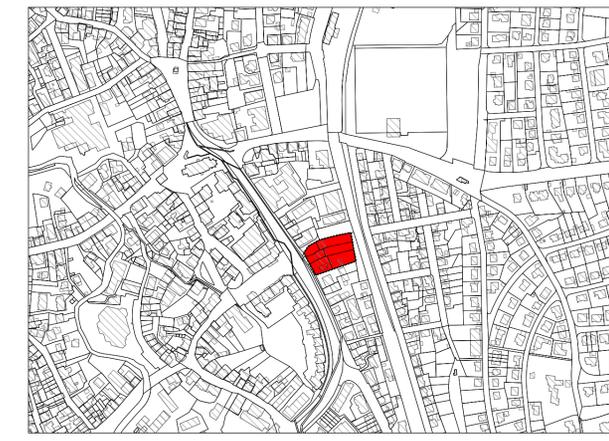
Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

FD Flachdach zulässig
begrünt Dachbegrünung

Nachrichtliche Übernahme

425 Höhenlinien gem. topographischer Aufnahme
840 Flurstücksnummern

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Textliche Festsetzungen)



STADT PFULLINGEN
 LANDKREIS REUTLINGEN



SATZUNGEN
 Vorhabenbezogener
BEBAUUNGSPLAN
 und
 örtliche Bauvorschriften
 "Große Heerstraße 33"

Verfahrensangaben

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB
 Beschluss des Gemeinderates am 04.05.2021
 öffentliche Bekanntmachung am
 frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom bis
 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom bis

Auslegungsbeschluss §§ 3 und 4 BauGB
 Beschluss des Gemeinderates am 04.05.2021
 öffentliche Bekanntmachung am
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom bis
 Beteiligung der Öffentlichkeit vom bis

Satzungsbeschluss § 10 BauGB
 Beschluss des Gemeinderates am

Plandatum: 01.04.2021	Plan-Nr.: 1	ENTWURF	M 1: 500
-----------------------	-------------	----------------	----------

Ausgefertigt: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Durch ortsübliche Bekanntmachung am sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.

Pfullingen, den, Martin Fink stv. Bürgermeister Pfullingen, den, Meinrad Riedinger Fachbereichsleitung

Stadt **Pfullingen**



Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Große Heerstraße 33“

Gemarkung Pfullingen

Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247) geändert worden ist.

Rechtsverordnungen

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 2010, 357, 358, berichtigt S. 416), die zuletzt mehrfach durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 2000, 581, berichtigt S. 698), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) geändert worden ist.

Zulässig ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben. Diese Planunterlagen vom Büro Karl M. Hölz, Reutlingen vom 1. Februar 2021 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)

1.1.1 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,

In Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig.

Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

sind nicht zulässig.

1.1.2 Einschränkung der zulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als absolute Höhen über Normalhöhennull (NHN-Normalhöhen) m ü. NHN festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage bzw. der höchste Punkt des oberen Wandabschlusses festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten, ausgenommen Photovoltaik und Solarthermieranlagen, nicht überschritten werden. Photovoltaik und Solarthermieranlagen sind mit mindestens 1,5 m Abstand zu Gebäudedekanten zulässig.

1.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (V) ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt.

1.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO – die maximal zulässige Gebäudelänge ergibt sich aus dem festgesetzten Baufenster. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 BauNVO im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

1.4.1 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung St und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4.2 Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO und § 23 BauNVO)

Tiefgaragen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit der Zweckbestimmung Tg und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen können innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zugelassen werden.

1.5 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Der Einfahrtbereich, Ein- bzw. Ausfahrten zur Tiefgarage, ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.6.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sind im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt.

An den Standorten ist ein hochstämmiger, großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, 3 x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. In begründeten Einzelfällen kann der Standort des Pflanzgebotes um bis zu 5,0 m verschoben werden.

1.6.2 Dachbegrünung (§ 9 (1) 25a BauGB)

Flachdächer (FD) von Hauptgebäuden sind flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen (siehe 2.1.2).

1.6.3 Sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Tiefgaragen sind mindestens 50 cm erdbedeckt auszuführen und intensiv zu begrünen.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform/Dachneigung der Hauptbaukörper (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Hauptgebäude und Gebäudeteile sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Dachform Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung (DN) bis max. 5° zulässig.

2.1.2 Dachflächen von Flachdächern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flachdächer (FD) von Hauptgebäuden und Gebäudeteilen mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 12 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig. Die Eigenschaften (Kleinklima, Wasserspeichervermögen, etc.) einer funktionierenden extensiven Dachbegrünung dürfen durch die Photovoltaik und Solarthermieanlagen nicht eingeschränkt werden.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Zur Sicherung der gestalterischen Qualität der Gebäude werden Werbeanlagen im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Art, Umfang und Lage begrenzt. Fremdwerbung wird nicht zugelassen. Werbeanlagen werden begrenzt auf das Erdgeschoss bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses. Sie müssen sich der Fassade unterordnen und dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überlagern.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Art, Umfang und Lage der Werbeanlage zu führen.

Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten aller Art, Wechselanlagen, Laser- und Lauflichtanlagen sind nicht zulässig.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zur Sicherung der gestalterischen Qualität wird das Aufstellen von Müllbehältern beschränkt. Bewegliche Abfallbehälter dürfen außerhalb der Gebäude nur aufgestellt werden, wenn sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und ihr Standort keinerlei Belästigungen mit sich bringt.

2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. Kennzeichnungen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

AS Große Heerstraße 31-33

Die vorliegende Fläche wurde im Zuge der Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Jahr 1994 erstmals erfasst und im Rahmen der 1. Nacherhebung im Jahr 2005 überprüft. Die Fläche wurde in der Ersterhebung als Histe-Fall bearbeitet und bei der anschließenden Vorklassifizierung auf BN 0 mit dem Handlungsbedarf "B" eingestuft.

Es handelte sich um den ehemaligen Schmiedebetrieb Paul Schrade, der sich ab den 50'er Jahren auf den Fahrzeugbau und Bremsendienst verlagerte.

Eine Beeinträchtigung eines Wirkungspfades ist nicht zu erkennen. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast entsprechend § 3 Absatz 1 der BBodSchV.

Im Rahmen der Nacherhebung wurde die Fläche auf BN 1 mit "B" (Entsorgung) eingestuft.

Vor Baubeginn muss mit der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt Reutlingen das weitere Vorgehen abgestimmt werden.

4. Hinweise

4.1 Duldungspflicht (§ 126 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden hat.

4.2 Bodenschutz (§ 1 BBodSchG)

Brauchbarer Erdaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden, soweit möglich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der BundesBodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird hingewiesen.

4.3 Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definiert, zu berücksichtigen.

4.4 Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5. Empfehlungen

5.1 Umweltfreundliche Beleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Es sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte. Auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2015) wird verwiesen.

5.2 Vogelfreundliches Bauen mit Glas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z. B. Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen. Auf die Arbeitshilfe der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (2012) wird verwiesen.

5.3 Optimierung des Mikroklimas

Nachteilige Auswirkungen auf das Mikroklima durch versiegelte Flächen sind zu vermeiden. Zur Optimierung des Mikroklimas im unmittelbaren Gebäudeumfeld sind geeignete Maßnahmen (z. B. helle Fassadenfarben, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie für Stellplätze bzw. Hofflächen poröse Oberflächen (z. B. Rasengittersteine, heller Kies, poröser Asphalt, Kopfsteinpflaster, etc.) oder andere geeignete Maßnahmen) zu treffen.

Aufgestellt: Pfullingen, den 1. April 2021

Fachbereich 4 – Stadtplanung

Ausgefertigt: Pfullingen, den ...

Martin Fink

stv. Bürgermeister

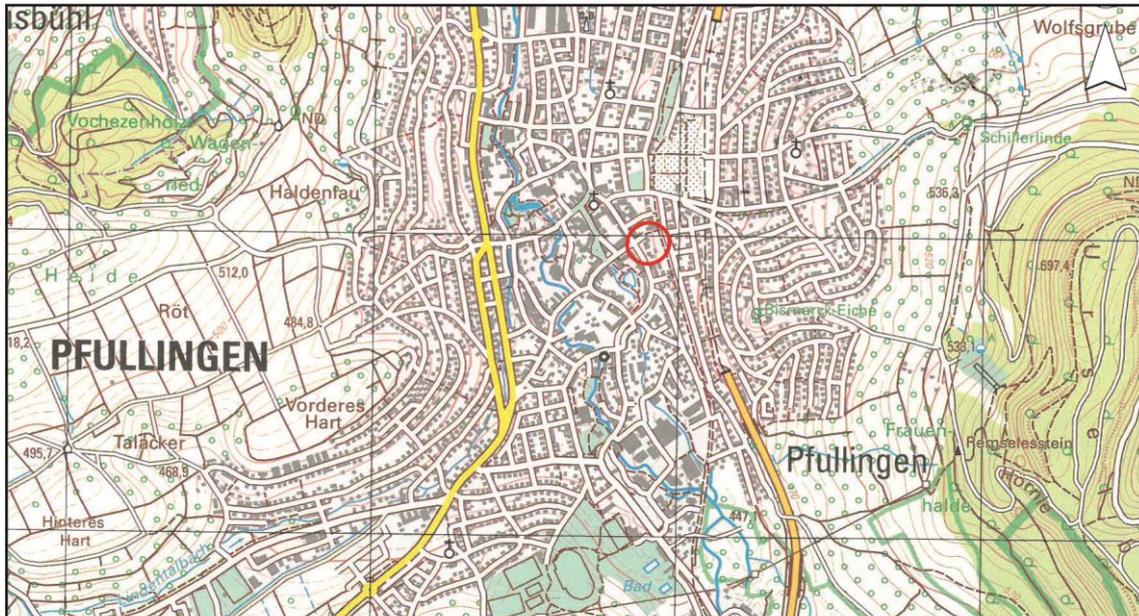
Stadt Pfullingen

Landkreis Reutlingen

Bauvorhaben „Große Heerstraße 33“

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

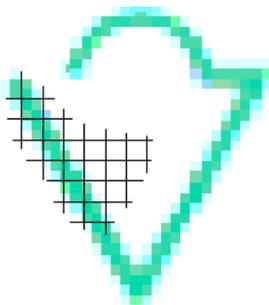
mit Habitatpotenzialanalyse



Kartengrundlage: TK 25, Blatt 7521 Reutlingen (LGL 2019)

Auftraggeber: Stadt Pfullingen
Marktplatz 4 / 5
72793 Pfullingen

Proj.-Nr. 170820
Datum: 25.02.2021



Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Freie Landschaftsarchitektin

LandschaftsArchitekten-Biologen-Stadtplaner

Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
Fon: 0 71 21 / 99 42 16
Fax: 0 71 21 / 99 42 171
E-Mail: mail@pustal-online.de
www.pustal-online.de

© AUFBAU, GLIEDERUNG, SYMBOLE BY WALTRAUD PUSTAL

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS	3
2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
3	BEGRIFFSBESTIMMUNGEN	4
4	ABLAUF DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG	8
5	PLANGEBIET UND ÖRTLICHE SITUATION	9
6	KONFLIKTANALYSE	11
6.1	Kurzbeschreibung der Planung	11
6.2	Planungsbedingte Wirkfaktoren	12
7	DURCHFÜHRUNG DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN RELEVANZPRÜFUNG MIT HABITATPOTENZIALANALYSE	13
7.1	Methodik und Begehungsprotokoll	13
7.2	Habitatanalyse und Habitateignung	13
7.3	Betroffenheit der Artengruppen	15
8	ZUSAMMENFASSUNG	17
9	LITERATUR UND QUELLEN	18

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 5.1:	Luftbild des Plangebiets	9
Abbildung 5.2:	Fotos aus dem Plangebiet	10
Abbildung 6.1:	Lage- bzw. Gestaltungsplan	11

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 3.1:	Gefährdungskategorien der Roten Liste	6
Tabelle 7.1:	Begehungsprotokoll	13
Tabelle 7.2:	Betroffenheit der Artengruppen	15

1 Anlass

Im Zentrum der Stadt Pfullingen, östlich des Kreuzungsbereichs Große Heerstraße / Badstraße, sollen auf dem Grundstück Große Heerstraße 33 bestehende Gebäude abgerissen und die entstehenden Freiflächen anschließend neu bebaut werden (Wohnbebauung mit Gärten).

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse gem. § 44 BNatSchG wird für die Planung erforderlich.

2 Rechtliche Grundlagen

Für Planungen und Vorhaben sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß **§ 44 BNatSchG** zu beachten und zu prüfen.

Die Aufgabe besteht laut dem Gesetz darin, für das geplante Bauvorhaben zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) und europäischer Vogelarten erheblich gestört werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Zudem ist das Tötungsverbot bei der Planung zu beachten (hier gilt Individuenbezug): es ist zu prüfen, ob sich das Tötungs- oder Verletzungsrisiko „signifikant“ erhöht. Alle geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bei Bedarf grundsätzlich zu ergreifen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dürfen nur entfernt werden, wenn deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dazu sind vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zulässig.

Die ausschließlich nach nationalem Recht besonders und streng geschützten Arten sind gemäß **§ 44 Abs. 5 BNatSchG** in der Eingriffsregelung zu behandeln. Es gilt Satz 5 entsprechend: „Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor“. Diese Arten sind in der Planung z. B. durch Vermeidungs-, Minderungs- und (artenschutzrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

3 **Begriffsbestimmungen**

Die Begrifflichkeiten der rechtlichen Grundlagen werden in den Hinweisen der LANA zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes (LANA 2009) umfassend beschrieben. Wichtige Begriffe, auch zu Vogelarten, werden im Folgenden kurz erläutert.

Lokale Population

Als lokale Population wird nach § 7 BNatSchG eine „biologisch oder geographisch abgegrenzte Zahl von Individuen einer Art“ abgegrenzt. Bei Arten mit gut abgrenzbaren örtlichen Vorkommen sind kleinräumige Landschaftseinheiten von Bedeutung für die Fortpflanzungs- oder Überdauerungsgemeinschaft. Bei Arten mit flächiger Verbreitung oder großen Aktionsräumen können Populationen auf die naturräumliche Landschaftseinheit bezogen werden. (LANA 2009)

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe

Tötungsverbot: Es ist verboten wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Ferner ist es verboten die Entwicklungsformen von Tieren zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot liegt nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch die Planung bzw. das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Art, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen, nicht signifikant erhöht.

Störungsverbot: Es ist verboten wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führt.

Schädigungsverbot: Es ist verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ein Verstoß gegen das Schädigungs- bzw. Zerstörungsverbot liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von der Planung bzw. von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zugriffsverbote (Pflanzen): Es ist verboten wild lebende Pflanzen oder besonders geschützte Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Hierunter fällt jede Entwertung der Funktionsfähigkeit des Standorts für Existenz und Entwicklung der jeweiligen Pflanze. Ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot (Pflanzen) liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von der Planung bzw. von dem Vorhaben betroffenen Standorts im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

CEF-Maßnahmen

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion können nach § 44 Abs. 5 BNatSchG vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Die Maßnahme ist wirksam bei:

- Ansetzen an unmittelbar betroffenem Bestand d. h. die Ausgleichsmaßnahme muss in Quantität und Qualität dem entfallenden Bestand entsprechen (z. B. eine Hecke ist betroffen, dafür wird im Umfeld eine gleichartige Hecke gepflanzt)
- Anlage neuer Lebensstätten oder Verbesserung bestehender Lebensstätten (Quantität oder Qualität)
- räumlich-funktionalem Zusammenhang mit betroffenen Lebensstätten
- Aufweisen aller erforderlichen Funktionen für die betroffene Population zum Eingriffszeitpunkt d. h. die Ausgleichsmaßnahme muss vor dem Eingriff durchgeführt werden
- ununterbrochener und dauerhafter Sicherung als artspezifische Fortpflanzungs- und Ruhestätte
- Bei Unsicherheiten kann ein begleitendes Monitoring notwendig werden, um den Erfolg der CEF-Maßnahme zu gewährleisten. (LANA 2009)

Vogelarten

Grundsätzlich sind alle wildlebenden Vogelarten europarechtlich durch Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt. Darunter fallen auch häufige, weit verbreitete und störungsunempfindliche Arten (die einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen) wie beispielsweise Amsel, Kohl- und Blaumeise und Buchfink. Für diese Arten ist (ggf. unter Berücksichtigung von entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen), trotz möglicher örtlicher Beeinträchtigungen und Störungen, sichergestellt, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert und die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang aus folgenden Gründen entsprechend LFU 2020 erhalten bleibt:

Lebensstättenschutz (§ 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG):

Für diese Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Kollisionsrisiko (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG):

Diese Arten zeigen in diesem Zusammenhang entweder keine gefährdungsgeneigten Verhaltensweisen (z. B. hohe Flughöhe, Meidung des Verkehrsraums) oder es handelt sich um Arten, für die denkbare Risiken durch Vorhaben insgesamt im Vergleich zur allgemeinen Mortalität im Naturraum nicht signifikant erhöht werden. Die Art weist eine Überlebensstrategie auf, die es ihr ermöglicht, vorhabenbedingte Individuenverluste mit geringem Risiko abzupuffern. Das bedeutet die Zahl der Opfer liegt im Rahmen der (im Naturraum) gegebenen artspezifischen Mortalität.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):

Für diese Arten kann grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Daher erfolgt eine Abschichtung in Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz bzw. saP-relevante Arten und in andere Vogelarten („Allerweltsarten“) (LfU 2020). Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz bzw. saP-relevante Arten sind den folgenden Schutzkategorien zugeordnet:

- Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie
- Streng geschützt nach BArtSchV
- Streng geschützt nach BNatSchG
- Arten des Zielartenkonzepts (ZAK)
- Koloniebrüter
- Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 EU-Vogelschutzrichtlinie
- Rote Liste, landesweit oder bundesweit
- Vorwarnliste, landesweit oder bundesweit

Für diese Arten werden, bei Konflikten mit der Planung, neben Vermeidungsmaßnahmen meist auch CEF-Maßnahmen erforderlich. Diese Arten werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vertiefend untersucht.

Rote Liste

Die Rote Liste verwendet verschiedene Kategorien zur Einstufung des Gefährdungszustandes einer Art. Die folgenden Definitionen sind LUDWIG ET AL. (2006) entnommen.

Tabelle 3.1: Gefährdungskategorien der Roten Liste

Kategorie	Definition
0 (erloschen oder verschollen)	Arten, die im Bezugsraum verschwunden sind oder von denen keine wild lebenden Populationen mehr bekannt sind. Die Populationen sind entweder: <ul style="list-style-type: none">• nachweisbar ausgestorben, in aller Regel ausgerottet (und die bisherigen Habitate bzw. Standorte sind so stark verändert, dass mit einem Wiederfund nicht mehr zu rechnen ist) oder• verschollen d. h. aufgrund vergeblicher Nachsuche über einen längeren Zeitraum besteht der begründete Verdacht, dass ihre Populationen erloschen sind.
1 (vom Erlöschen bedroht)	Arten, die so schwerwiegend bedroht sind, dass sie in absehbarer Zeit aussterben, wenn die Gefährdungsursachen fortbestehen. Ein Überleben im Bezugsraum kann nur durch sofortige Beseitigung der Ursachen oder wirksame Schutz- und Hilfsmaßnahmen für die Restbestände dieser Arten gesichert werden.
2 (stark gefährdet)	Arten, die erheblich zurückgegangen oder durch laufende bzw. absehbare menschliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Wird die aktuelle Gefährdung der Art nicht abgewendet, rückt sie voraussichtlich in die Kategorie „vom Erlöschen bedroht“ auf.

Kategorie	Definition
3 (gefährdet)	Arten, die merklich zurückgegangen oder durch laufende bzw. absehbare menschliche Einwirkungen bedroht sind. Wird die aktuelle Gefährdung der Arten nicht abgewendet, rücken sie voraussichtlich in die Kategorie „stark gefährdet“ auf.
R (Art mit geografischer Restriktion)	Extrem seltene bzw. sehr lokal vorkommende Arten, deren Bestände in der Summe weder lang- noch kurzfristig abgenommen haben und die auch nicht aktuell bedroht, aber gegenüber unvorhersehbaren Gefährdungen besonders anfällig sind.
i (gefährdete, wandernde Tierart)	<p>Im Bezugsraum bzw. in ihren Reproduktionsgebieten gefährdete Arten,</p> <ul style="list-style-type: none"> • die sich im Bezugsraum nicht regelmäßig vermehren, • aber während bestimmter Entwicklungs- oder Wanderphasen regelmäßig dort auftreten. <p>Es handelt sich hier um gefährdete Durchzügler, Überwinterer, Übersommerer oder wandernde Tierarten. Sie verbringen einen Teil ihres Individuallebens im Bezugsraum und brauchen ihn deshalb für ihr Überleben.</p> <p>Für Vermehrungsgäste (Arten, deren Reproduktionsgebiete normalerweise außerhalb des Bezugsraumes liegen, die sich hier aber ausnahmsweise oder sporadisch vermehren) hat der Bezugsraum dagegen wenig oder kaum Bedeutung für das Überleben ihrer Art (ähnlich adventiv auftretende Pflanzenarten). Deshalb werden sie im Unterschied zu wandernden Arten nicht in der Roten Liste aufgeführt.</p>
G (Gefährdung anzunehmen aber Status unbekannt)	Arten, deren taxonomischer Status allgemein akzeptiert ist und für die einzelne Untersuchungen eine Gefährdung vermuten lassen, bei denen die vorliegenden Informationen aber für eine Einstufung in die Gefährdungskategorien 1 bis 3 nicht ausreichen.
V (Vorwarnliste)	Arten, die merklich zurückgegangen, aber aktuell noch nicht gefährdet sind. Bei Fortbestehen von bestandsreduzierenden Einwirkungen ist in naher Zukunft eine Einstufung in die Kategorie „gefährdet“ wahrscheinlich.
* (ungefährdet)	Arten werden als derzeit nicht gefährdet angesehen, wenn ihre Bestände zugenommen haben, stabil sind oder (gemessen am Gesamtbestand) so wenig zurückgegangen sind, dass sie nicht mindestens in Kategorie V eingestuft werden müssen.

4 Ablauf der artenschutzrechtlichen Prüfung

1. Schritt

Bei der Durchführung der **artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse** werden für das Plangebiet Hinweise auf das Vorkommen von Anhang IV-Tier- und Pflanzenarten der FFH-RL und europäischen Vogelarten im Planungsgebiet und der vorhandenen Biotopstrukturen abgeprüft (**Abschichtung**).

2. Schritt (bei Bedarf)

Ergibt die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse Hinweise auf mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes von streng geschützten Populationen der Anhang IV-Arten oder/und europäischer Vogelarten, sind diese Artengruppen oder Arten in einer sogenannten **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** vertieft zu untersuchen.

Bei häufigen Vogelarten (z. B. Kohlmeise, Hausrotschwanz, Kleiber und andere Arten der Kulturlandschaft und Siedlungsrandbereiche) liegt im Regelfall keine erhebliche Störung/Beeinträchtigung der lokalen Population vor. Generell sind Nahrungs- und Jagdbereiche nur zu betrachten, wenn durch die Beseitigung dieses Lebensraumes die Population wesentlich beeinträchtigt wird.

Festlegung des Untersuchungsrahmens

Im Februar 2021 wurde eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Die Ergebnisse münden in einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird bei Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse nicht erforderlich (vgl. Kap. 7).

5 Plangebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet (Flächengröße ca. 2.800 m²) liegt im Zentrum der Stadt Pfullingen, östlich des Kreuzungsbereichs Große Heerstraße / Badstraße, und umfasst das Grundstück der Großen Heerstraße 33.

Die Abriss- und Rodungsarbeiten auf der Fläche waren zum Zeitpunkt der Begehung bereits relativ weit fortgeschritten.

Auf dem Grundstück sind im östlichen Bereich ein ehemals genutztes Wohngebäude mit Anbau, ein daran nördlich angrenzender Schuppen sowie im südlichen Bereich Reste von drei Garagen bzw. Stellplätzen vorhanden. Im westlichen Bereich ist ein großer Garten mit ehemals einigen größeren Bäumen vorhanden (vgl. Abb. 5.1 und 5.2).

In der Umgebung sind Straßen sowie Wohnbebauung mit teilweise großen Gartenflächen vorhanden.

Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und der Umgebung nicht vorhanden (LUBW 2021).

Abbildung 5.1: Luftbild des Plangebiets



Quelle: LUBW (2021), Geltungsbereich rot umrandet, unmaßstäbliche Darstellung

Abbildung 5.2: Fotos aus dem Plangebiet



Überblick über das Plangebiet, Blickrichtung Osten



Ehemaliges Wohngebäude mit Anbau, Blickrichtung Osten



Ehemaliges Wohngebäude mit Anbau, Blickrichtung Westen



Schuppen, Blickrichtung Osten



Dachstuhl des Schuppens



Gerodete Bäume auf dem Grundstück



Gerodete Gehölzstrukturen auf dem Grundstück

Fotos: Breitenberger

6 Konfliktanalyse

6.1 Kurzbeschreibung der Planung

Das Plangebiet umfasst ca. 2.800 m². Geplant ist der Abriss der Gebäude sowie die Rodung der vorhandenen Bäume und Gehölze (zum Begehungszeitpunkt bereits relativ weit fortgeschritten) mit anschließender Neubebauung der Fläche (Wohngebäude mit extensiver Dachbegrünung und Garten- sowie Spielflächen) (vgl. Abb. 6.1).

Abbildung 6.1: Lage- bzw. Gestaltungsplan



Quelle: STADT PFULLINGEN (2020), unmaßstäbliche Darstellung

6.2 Planungsbedingte Wirkfaktoren

Zu betrachten sind baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren. Darauf wird bei Bedarf in Tabelle 7.2 eingegangen.

Folgende **baubedingte Wirkfaktoren** sind durch die Planung möglich:

- Lärmimmissionen und optische Störungen durch Baustellenbetrieb und -verkehr
- Entfernung und Rodung von Gehölzen
- Entfernung und Abriss von Gebäuden (Wohngebäude mit Anbau, Schuppen, Garagen)

Folgende **anlagebedingte Wirkfaktoren** sind durch die Planung möglich:

- Permanente Flächeninanspruchnahme und -versiegelung und damit Lebensraumveränderungen (Inanspruchnahme von Gartenflächen mit Gehölzen und damit von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten und Nahrungsgebieten)
- Möglicherweise infolge von Gartennutzung eine Zunahme an (Gehölz-)Strukturen und Nutzungsvielfalt (Hecken, Beete, Sträucher)

Folgende **betriebsbedingte Wirkfaktoren** sind durch die Planung möglich:

- Derzeit keine relevante Zunahme von weiteren akustischen oder optischen Störungen absehbar, da das Plangebiet bereits von Straßen und Wohnbebauung umgeben ist.

7 Durchführung der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse

7.1 Methodik und Begehungsprotokoll

Das Plangebiet wurde am 17.02.2021 durch Dipl.-Biol. Michael Breitenberger begangen. Ziel war die Aufnahme relevanter Habitatstrukturen zur Abschätzung des potenziellen Vorkommens artenschutzrechtlich relevanter Arten.

Zum Begehungszeitpunkt waren die Abriss- und Rodungsarbeiten bereits relativ weit fortgeschritten. Die Einschätzungen zur artenschutzrechtlichen Relevanz der Flächen waren somit nur eingeschränkt möglich, werden jedoch aufgrund der Lebensraumstrukturen und Nutzung des Plangebiets als aussagekräftig bzw. ausreichend bewertet.

Tabelle 7.1: Begehungsprotokoll

Datum	17.02.2021	Uhrzeit	10:30 – 11:30 Uhr
Wetter	9 °C, 90 % bewölkt, trocken, windstill		
Zweck	Untersuchung auf Vorkommen bzw. Hinweise und Habitate artenschutzrechtlich relevanter Pflanzen, Insekten, Amphibien, Reptilien, Vögel sowie Säugetiere		

7.2 Habitatanalyse und Habitateignung

Habitatanalyse

Auf dem Grundstück sind im östlichen Bereich ein ehemals genutztes Wohngebäude mit Anbau, ein daran nördlich angrenzender Schuppen sowie im südlichen Bereich Reste von drei Garagen bzw. Stellplätzen vorhanden. Im westlichen Bereich ist ein großer Garten mit ehemals einigen größeren Bäumen vorhanden. Das Dach des Wohngebäudes ist bereits abgedeckt und die ehemals genutzten Garagen sind weitgehend abgebaut bzw. abgerissen. Der Schuppen wurde ebenfalls bereits teilweise abgerissen.

Das Wohngebäude konnte aus statischen Gründen nicht von innen kontrolliert werden, der Boden des Dachstuhls ist nicht mehr vorhanden.

In den gerodeten und auf dem Grundstück gelagerten Bäumen sind kein Totholz und keine für geschützte Arten bzw. Artengruppen geeigneten Baumhöhlen vorhanden.

Habitateignung

Insekten

Im Plangebiet sind keine geeigneten Lebensräume für streng geschützte Arten vorhanden. Die streng geschützten Käferarten benötigen spezielle Lebensräume (Wälder, Totholz, mulmgefüllte Baumhöhlen), die im Plangebiet nicht gegeben sind. Das Vorkommen streng geschützter Insekten wird ausgeschlossen.

Amphibien

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden, es ist daher nicht als Lebensraum geeignet. Das Vorkommen streng geschützter Amphibienarten wird ausgeschlossen.

Reptilien

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage und fehlender geeigneter Lebensraumstrukturen nicht als Lebensraum für Reptilien geeignet. Das Vorkommen streng geschützter Reptilien wird ausgeschlossen.

Vögel

Es wurden keine Nester von Gebäudebrütern wie z. B. Haussperling, Hausrotschwanz und Mehlschwalbe an den Gebäuden des Plangebiets festgestellt. Die Gartenfläche hatte vermutlich ein Potenzial als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie Nahrungsgebiet für weit verbreitete, anspruchslose und ungefährdete Vogelarten wie z. B. Rotkehlchen, Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, Mönchsgrasmücke, Buchfink und Grünfink. Für diese Arten sind in der Umgebung des Plangebiets weitere Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungsgebiete vorhanden.

In den gerodeten Bäumen sind keine Baumhöhlen vorhanden.

Das Vorkommen von anspruchsvollen Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz wird aufgrund der Lage und Nutzung des Plangebiets ausgeschlossen.

Fledermäuse

Das Wohngebäude konnte aus statischen Gründen nicht von innen auf Spuren von Fledermäusen kontrolliert werden. Das Dach ist bereits abgedeckt und der Boden des Dachstuhls ist nicht mehr vorhanden. Dachstühle von gewöhnlichen Wohngebäuden in Städten werden jedoch sehr selten als Wochenstuben-Quartier genutzt.

Im Dachstuhl des Schuppens wurden keine Hinweise wie Kotansammlungen, Fett-, Fraß- und Urinspuren von Fledermäusen vorgefunden, die auf eine aktuelle oder ehemalige Nutzung als Wochenstube für Fledermausarten schließen lassen.

Das Plangebiet hatte aufgrund seiner Ausstattung mit Bäumen und der relativ großen Gartenfläche ein gewisses Potenzial als Jagdhabitat für Fledermäuse.

Weitere Artengruppen und geschützte Pflanzenarten

Sonstige Artnachweise relevanter Arten (gem. § 44 (5) BNatSchG) sind aufgrund der Nutzung und Strukturen innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten. Streng oder besonders geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der Nutzung und Strukturen des Plangebiets nicht zu erwarten und wurden nicht nachgewiesen.

7.3 Betroffenheit der Artengruppen

Tabelle 7.2: Betroffenheit der Artengruppen

Streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäische Vogelarten mit Vorkommen in Baden-Württemberg (LUBW 2010)

Artengruppe	Ergebnis der Habitatanalyse und Betroffenheit	Artenschutzrechtliche Einschätzung unter Berücksichtigung der Maßnahmen	
		„nicht erheblich“	„erheblich“
Farn- und Blütenpflanzen	Die streng geschützten Arten sind auf spezielle Lebensräume angewiesen, die im Plangebiet nicht gegeben sind.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Krebse, Weichtiere (Muscheln, Schnecken) und sonstige niedere Tiere	Keine Lebensraumeignung (Gewässer) gegeben.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Libellen	Keine Lebensräume (Gewässer) gegeben.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Käfer	Die streng geschützten Käferarten benötigen spezielle Lebensräume (Wälder, Totholz, Höhlen), die im Plangebiet nicht gegeben sind.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Schmetterlinge	Die relevanten Arten sind auf spezielle Lebensräume (Magerasen, feuchte Wälder, etc.) angewiesen, die im Plangebiet nicht gegeben sind.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Amphibien und Reptilien	Amphibien: Keine Lebensräume (Gewässer) gegeben. Reptilien: Das Plangebiet ist aufgrund der Lage und fehlender geeigneter Lebensraumstrukturen nicht als Lebensraum für Reptilien geeignet. Das Vorkommen streng geschützter Reptilien wird ausgeschlossen.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Avifauna	Es wurden keine Nester von Gebäudebrütern wie z. B. Haussperling, Hausrotschwanz und Mehlschwalbe an den Gebäuden des Plangebiets festgestellt. Die Gartenfläche hatte vermutlich ein Potenzial als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie Nahrungsgebiet für weit verbreitete, anspruchslose und ungefährdete Vogelarten wie z. B. Rotkehlchen, Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, Mönchsgrasmücke, Buchfink und Grünfink. Für diese Arten sind in der Umgebung des Plangebiets weitere Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungsgebiete vorhanden. In den gerodeten Bäumen sind keine Baumhöhlen vorhanden. Das <u>Vorkommen</u> von anspruchsvollen <u>Vogelarten mit hervor- gehobener artenschutzrechtlicher Relevanz</u> wird aufgrund der Lage und Nutzung des Plangebiets <u>ausgeschlossen</u> . Die Rodungsarbeiten wurden außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchgeführt.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>

Artengruppe	Ergebnis der Habitatanalyse und Betroffenheit	Artenschutzrechtliche Einschätzung unter Berücksichtigung der Maßnahmen	
Säugetiere: Fledermäuse	<p>Das Wohngebäude konnte aus statischen Gründen nicht von innen auf Spuren von Fledermäusen kontrolliert werden. Das Dach ist bereits abgedeckt und der Boden des Dachstuhls ist nicht mehr vorhanden. <u>Dachstühle von gewöhnlichen Wohngebäuden in Städten werden jedoch sehr selten als Wochenstuben-Quartier genutzt.</u></p> <p>Im <u>Dachstuhl des Schuppens</u> wurden <u>keine Hinweise</u> wie Kotansammlungen, Fett-, Fraß- und Urinspuren von Fledermäusen vorgefunden, die auf eine aktuelle oder ehemalige Nutzung als Wochenstube für <u>Fledermausarten</u> schließen lassen.</p> <p>Das Plangebiet hatte aufgrund seiner Ausstattung mit Bäumen und der relativ großen Gartenfläche ein gewisses Potenzial als Jagdhabitat für Fledermäuse.</p> <p>Die Verluste an Jagdgebiet werden von der Umgebung kompensiert.</p> <p>Die Rodungsarbeiten wurden außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchgeführt.</p>	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Sonstige Säuger	Keine Lebensraumeignung aufgrund fehlender Strukturelemente.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>

Hinweise zu besonders geschützten Arten

Das Vorkommen besonders geschützter Arten im Plangebiet kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Habitatstrukturen und der weiteren geeigneten Habitate in der Umgebung sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Die Vermeidungsmaßnahmen dienen auch diesen Arten.

8 Zusammenfassung

Anlass

Im Zentrum der Stadt Pfullingen, östlich des Kreuzungsbereichs Große Heerstraße / Badstraße, sollen auf dem Grundstück Große Heerstraße 33 bestehende Gebäude abgerissen und die entstehenden Freiflächen anschließend neu bebaut werden (Wohnbebauung mit Gärten).

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse gem. § 44 BNatSchG wurde für die Planung erforderlich und durchgeführt.

Ergebnis

Zum Begehungszeitpunkt waren die Abriss- und Rodungsarbeiten bereits relativ weit fortgeschritten. Die Einschätzungen zur artenschutzrechtlichen Relevanz der Flächen waren somit nur eingeschränkt möglich, werden jedoch aufgrund der Lebensraumstrukturen und Nutzung des Plangebiets als aussagekräftig bzw. ausreichend bewertet.

Im Plangebiet wurden keine Vorkommen oder Hinweise auf streng geschützte Arten bzw. Artengruppen nachgewiesen.

Das Gebiet ist aufgrund der Lage und Lebensraumausstattung von artenschutzrechtlich geringer Relevanz, für streng geschützte Arten bzw. Artengruppen geeignete Lebensraumstrukturen sind nicht vorhanden.

Die Rodungsarbeiten wurden außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchgeführt.

Sonstige Vermeidungsmaßnahmen

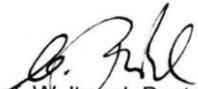
Umweltfreundliche Beleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Es sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte. Auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2015) wird verwiesen.

Vogelfreundliches Bauen mit Glas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z. B. Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen. Auf die Arbeitshilfe der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (2012) wird verwiesen.

Datum: 25.02.2021


Prof. Waltraud Pustal
Freie LandschaftsArchitektin BVDL
Beratende Ingenieurin IKBW

9 Literatur und Quellen

Gesetze, Rechtsverordnungen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2020 (GBl. S. 651)

Richtlinie des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tiere und Pflanzen FFH-Richtlinie (92/43/EWG) vom 21.05.1992

Richtlinie des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (2009/147/EG) Vogelschutz-Richtlinie

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) in der Fassung vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)

Sonstige Literatur und Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT – LFU (2020): Arbeitshilfe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf. Februar 2020

LAI (BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ) (2015): Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen

LANA (2009): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes

LGL (LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG) (2019): Topographische Karte 1 : 25.000, Blatt 7521 Reutlingen; Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (lgl-bw.de)

LUBW (LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG) (2010): Geschützte Arten – Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützten Arten, www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/besonders-und-streng-geschuetzte-arten, Stand 21.07.2010

LUBW (2021): LUBW-Homepage, Kartendienst online, Abruf Daten und Schutzgebiete für das Plangebiet 25.02.2021, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

LUDWIG, G., HAUPT, H., GRUTTKER & M. BINOT-HAPKE (2006): Methodische Anleitung zur Erstellung Roter Listen gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze. BfN-Skripte 191: 3 – 97

MLR (MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM BW) (2009): Hinweis-Papier der LANA zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes

SCHWEIZERISCHE VOGELWARTE SEMPACH (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht

STADT PFULLINGEN (2020): BV „Große Heerstraße Pfullingen“, Lage-/Gestaltungsplan, M 1 : 500, Stand vom 03.12.2020

STIFTUNG VOGELMONITORING DEUTSCHLAND UND DACHVERBAND DEUTSCHER AVIFAUNISTEN (Hrsg.) (2014): Atlas Deutscher Brutvogelarten. Münster

TRAUTNER, J., KOCKELKE, K., LAMBRECHT, H. & MAYER, J. (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren. Norderstedt Juni 2006

Stadt **Pfullingen**



Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Große Heerstraße 33“

Gemarkung Pfullingen

Inhalt

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planungskonzeption
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Belange des Umweltschutzes
7. Planverwirklichung
8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten
9. Gutachten

1. Anlass und Zweck der Planung

1.1 Allgemein

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Voraussetzung (auch) für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zunächst die (allgemeine) städtebaurechtliche Erforderlichkeit des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan aber die Zulassung des Vorhabens mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag einzugehenden Verpflichtungen in Zusammenhang und in ein wechselseitiges Abhängigkeitsverhältnis bringt, ist zusätzlich – auch wenn das Gesetz dies nicht ausdrücklich sagt – Voraussetzung dafür, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden kann, dass das Vorhaben nach derzeit – zuvor – bestehenden bauplanungsrechtlichen Rechtslage nicht zulässig ist.

1.2 Planungsbedürftiges Vorhaben

Um das geplante Vorhaben „Wohnen im Herzen von Pfullingen“ realisieren zu können ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen, da im Rahmen des genehmigten Baulinienplans „Bad-, Große und Kleine Heer-, Kirchstraße und Laiblingsplatz“, der am 21. Mai 1926 vom Oberamt Reutlingen genehmigt wurde, das geplante Vorhaben derzeit nicht zulässig ist.

Das Wohn- und Geschäftshaus entlang der Großen Heerstraße ist 4-geschossig geplant mit einem 5-geschossigen Kopfbau, ausgebildet als Staffeldachgeschoss. Im Erdgeschoss sind Gewerbeflächen geplant und darüber liegend Wohnungen.

Die östlich angrenzenden Mehrfamilien-Wohnhäuser werden 3-geschossig mit Staffeldachgeschoss ausgeführt. Zwischen den beiden Gebäuden wird ein 2-geschossiger Flachdachkörper eingeschoben, um eine entsprechende Zensur zu erzielen.

Durch die Anordnung der beiden Gebäudekörper auf der Nordseite und auf der Westseite parallel zur Großen Heerstraße entsteht ein großzügiger Gartenbereich mit darunterliegender Tiefgarage.

1.3 Handlungsprogramm WOHNEN

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das „Pfullinger Modell der kommunalen Baulandentwicklung und sozialgerechten Bodennutzung“ zur Anwendung kommen. Mit dem „Pfullinger Modell der kommunalen Baulandentwicklung und sozialgerechten Bodennutzung“ soll u. a. die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie die Miete angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung gestärkt werden, sozialgebundener Mietwohnraum geschaffen werden und Haushalte mit geringem Einkommen bei der Wohnraumversorgung gefördert werden.

1.4 Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan unterliegt grundsätzlich denselben Verfahrensvorschriften wie (andere) Bebauungspläne. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde mit der Stadt Pfullingen – der Vorhabenträger hat sein Vorhaben im Gestaltungsbeirat der Stadt Pfullingen vorgestellt und sein Vorhaben erläutert – abgestimmt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

2. Lage und Geltungsbereich

2.1 Lage

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Große Heerstraße 33“ befindet sich östlich der Große Heerstraße in der Innenstadt von Pfullingen.

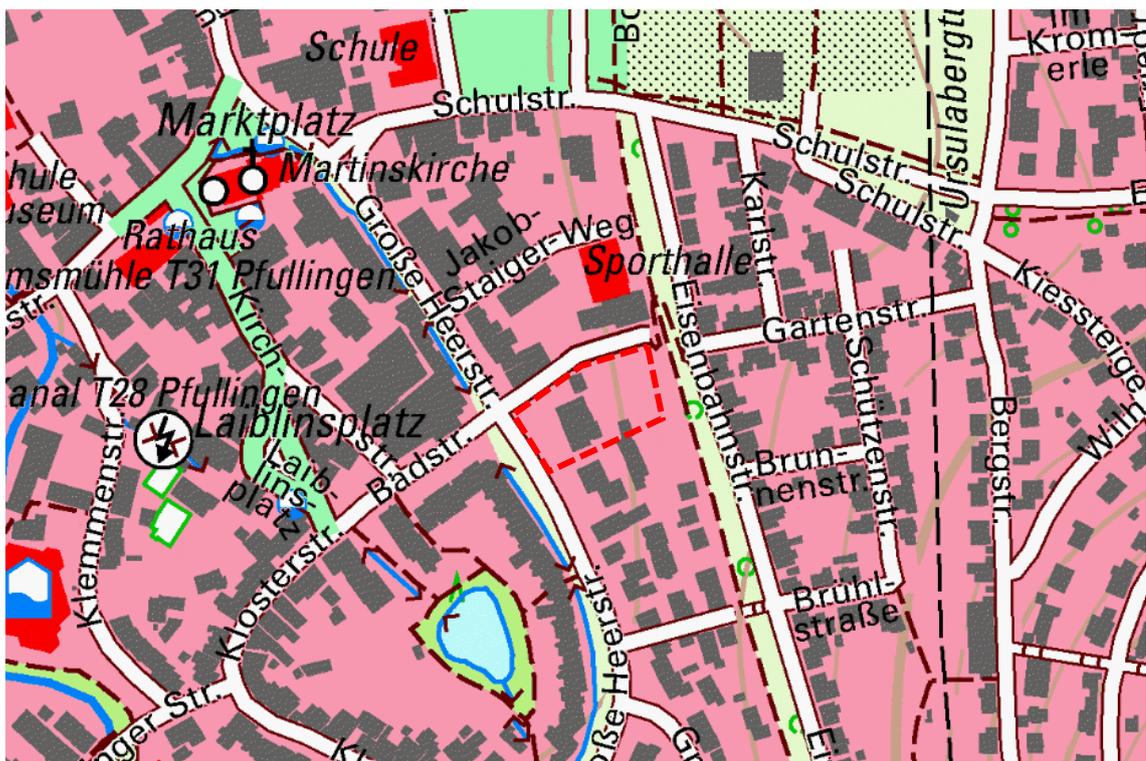


Abbildung 1 – Lage im Stadtgrundriss (April 2021)

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Große Heerstraße 33“ wird im Wesentlichen im Norden durch die Verlängerung der Badstraße (Sackstraße), im Osten durch den Fahrradweg (Eisenbahnstraße), im

Süden durch die angrenzende Bebauung und im Westen durch die Große Heerstraße begrenzt (maßgebend ist der zeichnerische Teil zum Bebauungsplan).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,28 ha.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet war mit dem Bestandsgebäude Große Heerstraße 33 bebaut, das inzwischen abgebrochen wurde.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Große Heerstraße 33“ als gemischte Baufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt. Der FNP muss nicht in einem gesonderten Verfahren geändert werden, beziehungsweise gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden.

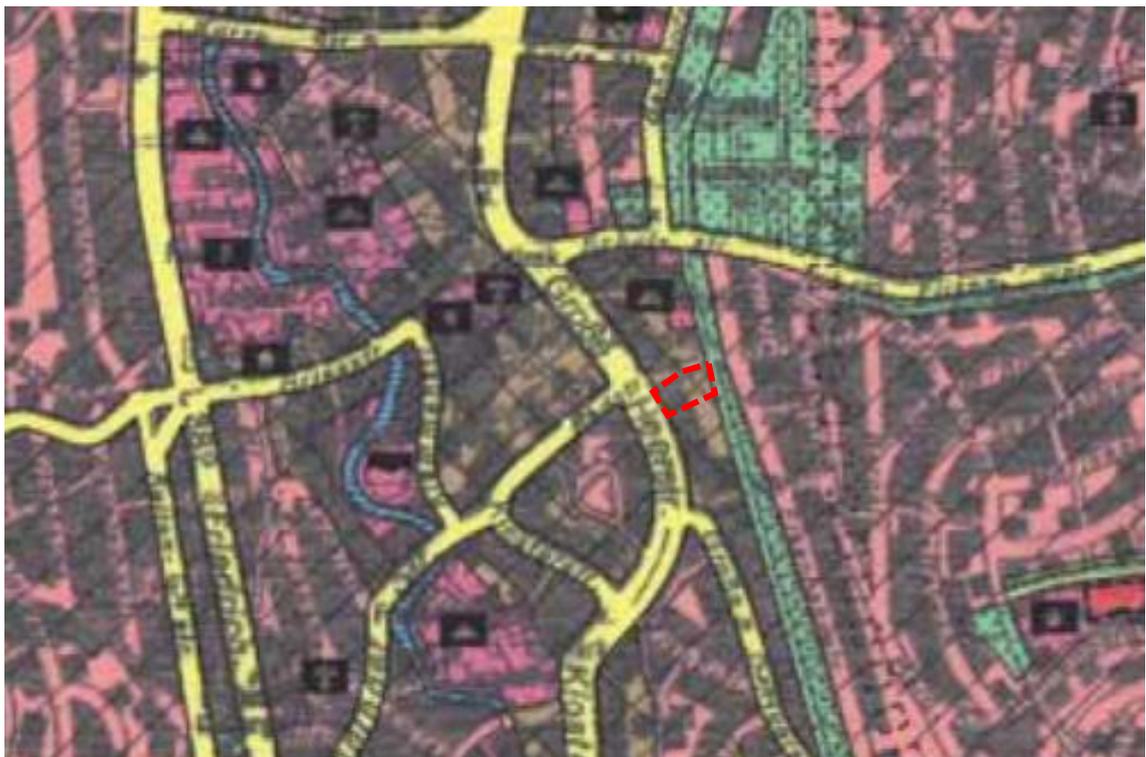


Abbildung 2 – Flächennutzungsplan (August 2014)

Für das Baugrundstück liegt der am 21. Mai 1926 vom Oberamt Reutlingen genehmigte, Baulinienplan „Bad-, Große und Kleine Heer-, Kirchstraße und Laiblingsplatz“ vor.



Abbildung 3 – Baulinienplan (Mai 1926)

3.3 Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Denkmale bekannt. Da eine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sich innerhalb einer archäologischen Denkmal-Prüffläche befindet, können bei Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden. Gemäß § 20 DSchG sind dahingehend Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Auf die textlichen Festsetzungen, Ziffer 4. Hinweise, Archäologische Denkmalpflege wird verwiesen.

3.4 Altlasten

Teilweise sind im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes altlastenverdächtige Flächen gekennzeichnet.

Die vorliegende Fläche wurde im Zuge der Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Jahr 1994 erstmals erfasst und im Rahmen der 1. Nacherhebung im Jahr 2005 überprüft. Die Fläche wurde in der Ersterhebung als Histe-Fall bearbeitet und bei der anschließenden Vorklassifizierung auf BN 0 mit dem Handlungsbedarf "B" eingestuft.

Es handelte sich um den ehemaligen Schmiedebetrieb Paul Schrade, der sich ab den 50'er Jahren auf den Fahrzeugbau und Bremsendienst verlagerte.

Eine Beeinträchtigung eines Wirkungspfades ist nicht zu erkennen. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast entsprechend § 3 Absatz 1 der BBodschV.

Im Rahmen der Nacherhebung wurde die Fläche auf BN 1 mit "B" (Entsorgung) eingestuft.

Vor Baubeginn muss mit der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt Reutlingen das weitere Vorgehen abgestimmt werden. Auf die textlichen Festsetzungen, Ziffer 3. Kennzeichnungen, Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind wird verwiesen.

4. Planungskonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Firma IVC Mayer GmbH beabsichtigt auf den Flurstücken 845/1, 844, 840, 839, 838, 836, 835, Große Heerstraße 29-33, 72793 Pfullingen ein Wohn- und Geschäftshaus sowie ein Mehrfamilien-Wohnhaus zu erstellen.

Das Wohn- und Geschäftshaus entlang der Großen Heerstraße ist 4-geschossig geplant mit einem 5-geschossigen Kopfbau, ausgebildet als Staffeldachgeschoss, Nichtvollgeschoss. Im Erdgeschoss sind Gewerbeflächen geplant und darüber liegend Wohnungen. Bei diesen Wohnungen soll auch die geforderte Sozialquote der Stadt Pfullingen realisiert werden.

Die östlich angrenzenden Mehrfamilien-Wohnhäuser werden 3-geschossig mit Staffeldachgeschoss ausgeführt. Zwischen den beiden Gebäuden wird ein 2-geschossiger Flachdachkörper eingeschoben, um eine entsprechende Zensur zu erzielen.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Verlängerung der Badstraße, Flurstück 826/1 zwischen den Gebäuden Wohn- und Geschäftshaus und Mehrfamilien-Wohnhaus. Die Zufahrt erfolgt direkt über einen oberirdischen Garagenbaukörper, so dass eine Abfahrt als eine typische Tiefgaragenabfahrt, nicht erkennbar ist.

Städtebaulich fügt sich das Ensemble in Verbindung mit dem nordöstlich liegenden Mehrfamilien-Wohnhaus mit Flachdach sowie dem nördlich an der Großen Heerstraße liegenden Alten- und Pflegeheim in Flachdachbauweise sehr gut ein.

Durch die Anordnung der beiden Gebäudekörper auf der Nordseite und auf der Westseite parallel zur Großen Heerstraße entsteht ein großzügiger Gartenbereich mit darunterliegender Tiefgarage, welche intensiv begrünt wird (Überdeckung ca. 50 cm). Der Randbereich auf der Süd- und Ostseite wird mit Bäumen eingefasst werden. Hier ist genügend Unterboden vorhanden.

Eine Befahrung des Grundstückes vor dem Wohn- und Geschäftshaus entlang der Großen Heerstraße ist nur sehr schwierig realisierbar. Von einer direkten Befahrung wird daher abgesehen. Aufgrund der dadurch fehlenden Parkierungsmöglichkeit, insbesondere für die Gewerbeeinheiten, können nur noch zwei Stellplätze auf der Nordseite realisiert werden. Die Stadt Pfullingen beabsichtigt daher von der dahinterliegenden Parkfläche auf der Nordseite des Flurstück 830/2 maximal fünf oberirdische Stellplätze abzutreten.

Geplant sind die Mehrfamilien-Wohnhäuser als massive, verputzte Baukörper mit einem zurückgestaffelten Dachgeschoss. Dies wird sowohl in der Farbe als auch in der Materialität von der Putzfassade abgesetzt.

Die Balkone sind alle direkt nach Süden orientiert.

Das Wohn- und Geschäftshaus entlang der Großen Heerstraße ist ebenfalls als Gebäude mit verputzter Fassade geplant. Die Balkone sind nicht wie beim Mehrfamilien-Wohnhaus überstehend, sondern werden als Loggien geplant, so dass eine relativ ruhige städtebaulich hochwertige Situation entsteht. Das Erdgeschoss dieses Gebäudes wird sowohl in Material und Farbe leicht zurückversetzt als Sockelgeschoss ausgeführt.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Es handelt sich um einen neuen Baugebietstyp innerhalb der gemischten Bauflächen. Unterschieden werden zwei Gruppen von Hauptnutzungen: Wohnen sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die ebenfalls die Wohnnutzung nicht wesentlich stören dürfen.

Im geplanten Neubau entlang der Großen Heerstraße ist eine Mischnutzung vorgesehen. Das Wohn- und Geschäftshaus entlang der Großen Heerstraße ist 4-geschossig geplant mit einem 5-geschossigen Kopfbau, ausgebildet als Staffeldachgeschoss. Im Erdgeschoss sind Gewerbeflächen geplant und darüber liegend Wohnungen.

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Tankstellen werden aufgrund der Lage ausdrücklich ausgeschlossen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Nutzungsmöglichkeiten nach § 6a BauNVO durch den Durchführungsvertrag eingeschränkt. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO dürfen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, die Obergrenze Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 nicht überschritten werden.

Eine Unterbauung von Teilen des Baugrundstücks ist zulässig und zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs notwendig.

In Lage und Größe wird das Urbane Gebiet samt Baufenster dem vorliegenden Gebäudeentwurf angepasst. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch Festlegung von maximal zulässigen Gebäudehöhen und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem vorliegenden Gebäudeentwurf festgelegt.

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur und der gewünschten städtebaulichen Entwicklung wird eine abweichende Bauweise, die durch das Baufenster näher bestimmt wird, festgesetzt.

Im Rahmen der Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

4.3 Erschließung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung)

Das Plangebiet liegt direkt an der Großen Heerstraße. Die Zufahrtsmöglichkeiten und verkehrliche Erschließung des Plangebiets werden über die Große Heerstraße sichergestellt. Der Gebäudeentwurf sieht eine Tiefgarage mit 37 Stellplätzen vor. Insgesamt beabsichtigt der Vorhabenträger ober- und unterirdisch 44 Stellplätze herzustellen. Die Fahrradstellplätze werden über die Tiefgaragen-/Ein- und Ausfahrt angedient.

4.4 Gestaltung der Freiflächen

Da die Flächen und das Umfeld des Gebäudeentwurfs einer differenzierten Nutzung unterliegen wurde im Rahmen des Vorhabens ein Lageplan erarbeitet. Im Rahmen dieser Konzeption wurden die begrünten oder gering befestigten Teilflächen, die Dachbegrünung sowie die Bepflanzung größtenteils definiert.

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebaubaren Grundstücke werden landschaftsgärtnerisch gestaltet und dauerhaft unterhalten. Die Tiefgarage wird 50 cm erdbedeckt ausgeführt und intensiv begrünt.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf Basis des vorliegenden Gebäudeentwurfs entwickelt. Als Dachform sind gemäß dem zugrundeliegenden Gebäudeentwurf Flachdächer zulässig.

Flachdächer sind flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Um eine dauerhaften Vegetation von niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu gewährleisten, muss die Substratstärke mindestens 12 cm betragen. Diese Festsetzung dient der Rückhaltung / Pufferung des anfallenden Regenwassers, der Verbesserung des lokalen Kleinklimas und soll der Versiegelung des Grundstücks entgegenwirken.

5.2 Anforderungen an Werbeanlagen

Zur Sicherung der gestalterischen Qualität der Gebäude werden Werbeanlagen im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Art, Umfang und Lage begrenzt. Fremdwerbung wird nicht zugelassen. Werbeanlagen werden begrenzt auf das Erdgeschoss bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses. Sie müssen sich der Fassade unterordnen und dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überlagern.

5.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung

Zur Sicherung der gestalterischen Qualität wird das Aufstellen von Müllbehältern beschränkt. Bewegliche Abfallbehälter dürfen außerhalb der Gebäude nur aufgestellt werden, wenn sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und ihr Standort keinerlei Belästigungen mit sich bringt.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Tiere, Pflanzen

Die nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB erforderliche Betrachtung der Belange des Umweltschutzes erfolgt im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse, die vom Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, erarbeitet wurde und der dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

6.2 Luft, Klima

Die Betrachtung der Belange des Klimas erfolgt im Rahmen einer Einschätzung der klimatischen Auswirkungen des Vorhabens, die vom Büro Matthias Rau Wind.Wasser.Umwelt, Heilbronn, erarbeitet wurde und der dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

7. Planverwirklichung

7.1 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,28 ha.

Urbanes Gebiet	0,28 ha
----------------	---------

7.2 Durchführungsvertrag

Wie von § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorgesehen, muss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen sein, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen wird.

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Das Vorhaben wurde aus der ursprünglichen Planung weiterentwickelt. Der vorliegende Gebäudeentwurf ist das Ergebnis einer Planungs- und Optimierungsphase unter Begleitung einer politisch und fachlich besetzten Wertungskommission (Gestaltungsbeirat). Die entstehenden architektonischen und räumlichen Qualitäten gehen nochmal weit über den ursprünglichen Gebäudeentwurf hinaus und sollen mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren nun umgesetzt werden.

9. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Große Heerstraße 33“ wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Ingenieurbüro Matthias Rau Wind.Wasser.Umwelt (05.03.2021), Heilbronn: Stellungnahme zur Einschätzung der klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens „Große Heerstraße 33“ in Pfullingen
- Pustal Landschaftsökologie und Planung (25.02.2021), Pfullingen: Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse zum Bauvorhaben „Große Heerstraße 33“ in Pfullingen

Aufgestellt: Pfullingen, den 1. April 2021

Fachbereich 4 – Stadtplanung

Ausgefertigt: Pfullingen, den ...

Martin Fink

stv. Bürgermeister



Bauherr: IVC-Mayer GmbH
 Bronnweiler Straße 1
 72770 Reutlingen

Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern und
 1 Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage
 in 72793 Pfullingen, Große Heerstraße

Lage-/Gestaltungsplan 1 / 500

Gefertigt: 01.02.2021

Karl M. Holz
 Freier Architekt
 Gottlieb-Harzer-Weg 21
 72766 Reutlingen
 Tel.: 07121 / 9439-0
 Fax: 07121 / 9439-39

Anerkannt, der Bauherr:



Geforderte Stellplätze:
 gepl. Wohnungen = 36 = 36 Stpl.
 f. gewerbl. Bereich erforderlich = ca. 5-7 Stpl.
 Gesamt = ca. 41-43 Stpl.

Geplante Stellplätze:
 Oberirdisch = 7 (2+5)
 TG = 37
 Gesamt = 44

Fahrradstellplätze = 75 (erford. 72)

Bauherr: IVC-Mayer GmbH
 Bronnweiler Straße 1
 72770 Reutlingen

Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern und
 1 Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage
 in 72793 Pfullingen, Große Heerstraße

Untergeschoss /
 Tiefgarage

1 / 200

Gefertigt: 01.02.2021

Karl M. Hölz
 Freier Architekt
 Gottlieb-Harzer-Weg 21
 72766 Reutlingen
 Tel.: 07121 / 9439-0
 Fax: 07121 / 9439-39

Anerkannt, der Bauherr:



Bauherr: IVC-Mayer GmbH
 Bronnweiler Straße 1
 72770 Reutlingen

Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern und
 1 Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage
 in 72793 Pfullingen, Große Heerstraße

1. Obergeschoss

1 / 200

Gefertigt: 01.02.2021

Karl M. Hölz
 Freier Architekt
 Gottlieb-Harzer-Weg 21
 72766 Reutlingen
 Tel.: 07121 / 9439-0
 Fax: 07121 / 9439-39

Anerkannt, der Bauherr:

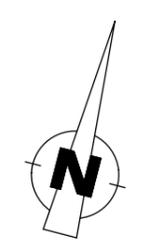


- Haus 1 -



- Haus 2 -

- Haus 3 -



Bauherr: IVC-Mayer GmbH
 Bronnweiler Straße 1
 72770 Reutlingen

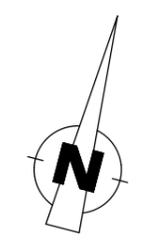
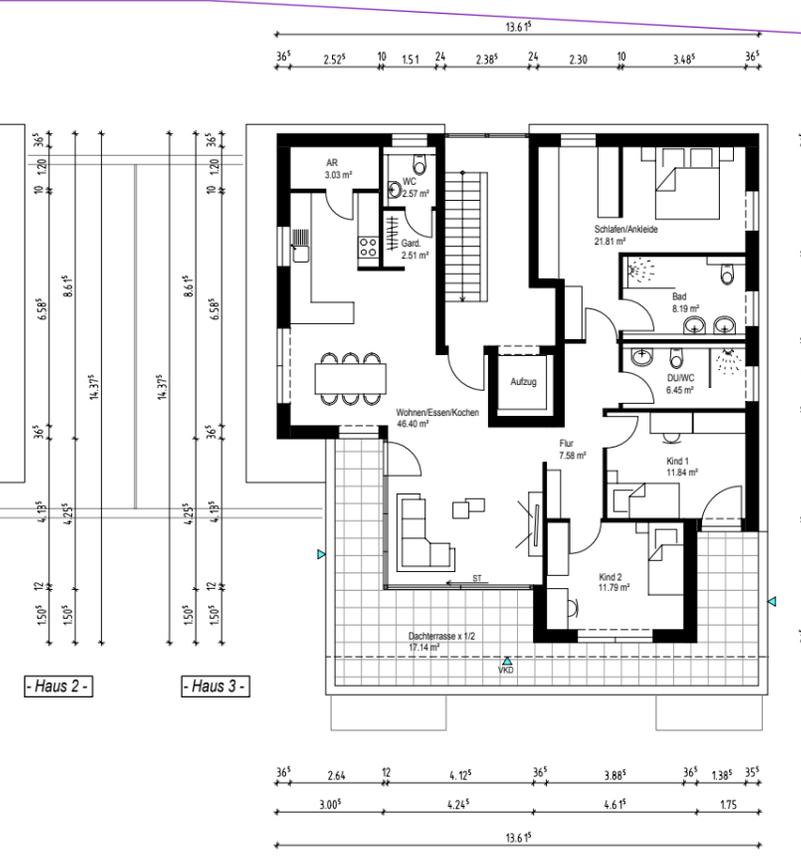
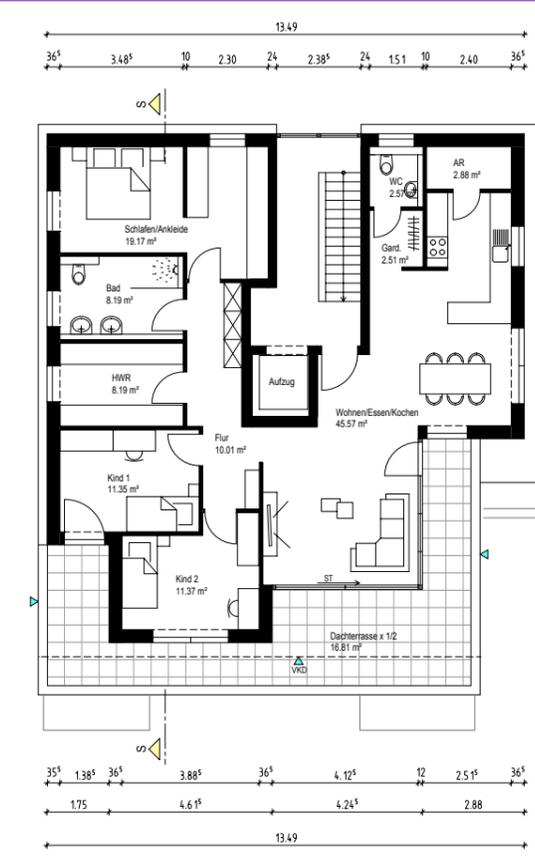
Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern und
 1 Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage
 in 72793 Pfullingen, Große Heerstraße

2. Obergeschoss 1 / 200

Gefertigt: 01.02.2021

Karl M. Hölz
 Freier Architekt
 Gottlieb-Harzer-Weg 21
 72766 Reutlingen
 Tel.: 07121 / 9439-0
 Fax: 07121 / 9439-39

Anerkannt, der Bauherr:



Bauherr: IVC-Mayer GmbH
 Bronnweiler Straße 1
 72770 Reutlingen

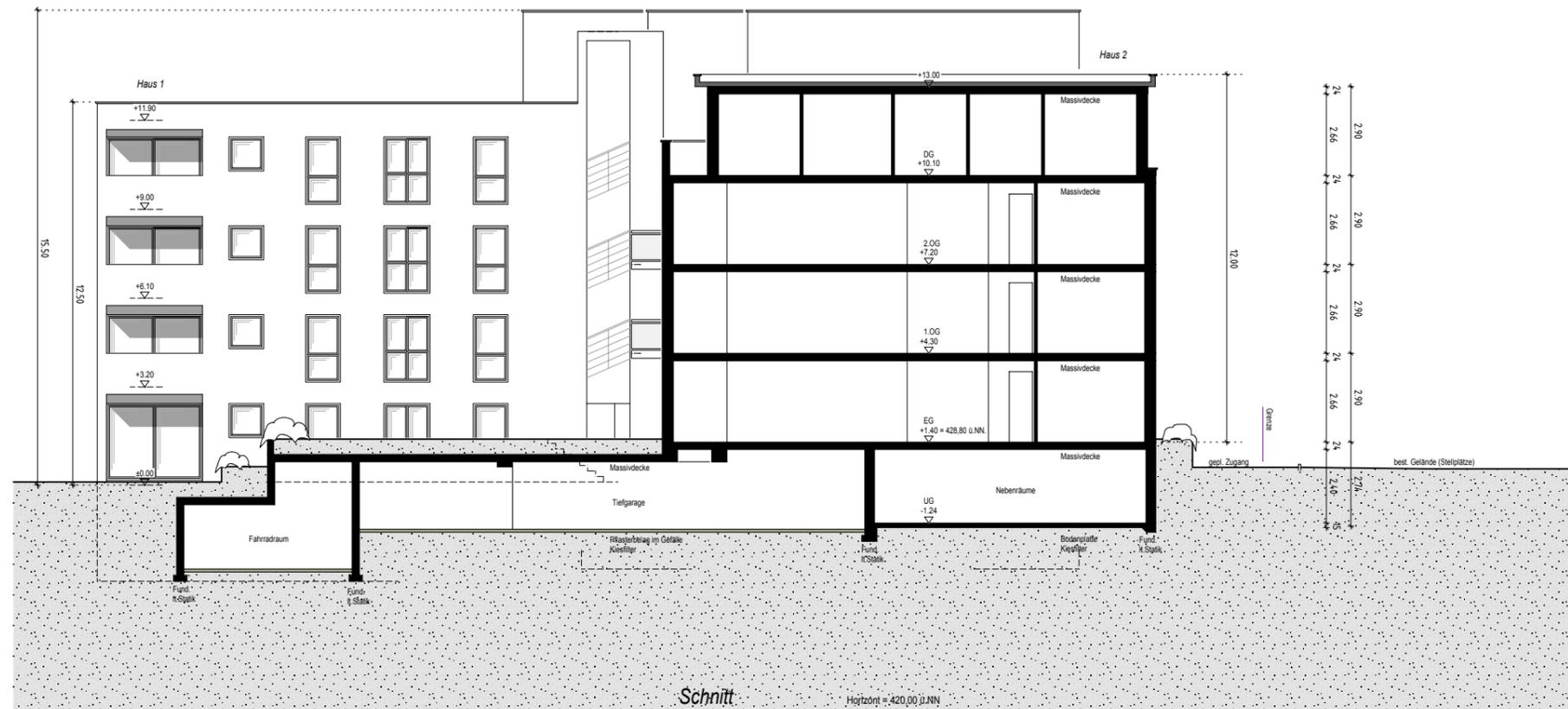
Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern und
 1 Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage
 in 72793 Pfullingen, Große Heerstraße

3. Obergeschoss 1 / 200

Gefertigt: 01.02.2021

Karl M. Hölz
 Freier Architekt
 Gottlieb-Harzer-Weg 21
 72766 Reutlingen
 Tel.: 07121 / 9439-0
 Fax: 07121 / 9439-39

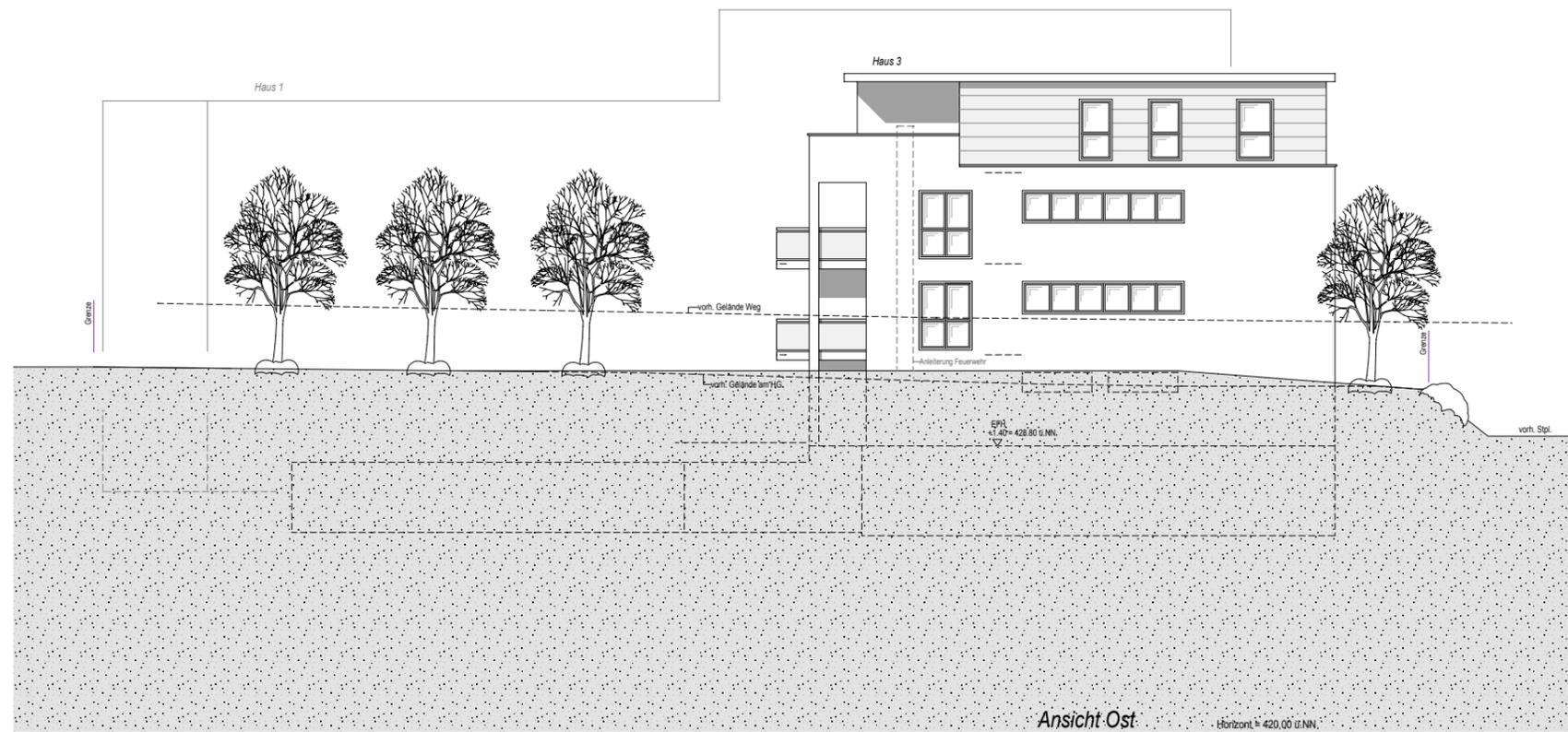
Anerkannt, der Bauherr:



Bauherr:	IVC-Mayer GmbH Bronnweiler Straße 1 72770 Reutlingen
Bauvorhaben:	Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern und 1 Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage in 72793 Pfullingen, Große Heerstraße
<h1>Schnitt</h1> 1 / 200	
Gefertigt: 01.02.2021	Anerkannt, der Bauherr:
Karl M. Hölz Freier Architekt Gottlieb-Harzer-Weg 21 72766 Reutlingen Tel.: 07121 / 9439-0 Fax: 07121 / 9439-39	



<p>Bauherr: IVC-Mayer GmbH Bronnweiler Straße 1 72770 Reutlingen</p>	
<p>Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern und 1 Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage in 72793 Pfullingen, Große Heerstraße</p>	
<p>Ansicht Nord 1 / 200</p>	
<p>Gefertigt: 01.02.2021</p> <p>Karl M. Hölz Freier Architekt Gottlieb-Harzer-Weg 21 72766 Reutlingen Tel.: 07121 / 9439-0 Fax: 07121 / 9439-39</p>	<p>Anerkannt, der Bauherr:</p>



Bauherr:	IVC-Mayer GmbH Bronnweiler Straße 1 72770 Reutlingen
Bauvorhaben:	Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern und 1 Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage in 72793 Pfullingen, Große Heerstraße

Ansicht Ost 1 / 200

Gefertigt: 01.02.2021	Anerkannt, der Bauherr:
Karl M. Holz Freier Architekt Gottlieb-Harzer-Weg 21 72766 Reutlingen Tel.: 07121 / 9439-0 Fax: 07121 / 9439-39	



Ansicht Süd · Horizont = 420.00 d.NN

Bauherr: IVC-Mayer GmbH
 Bronnweiler Straße 1
 72770 Reutlingen

Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern und
 1 Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage
 in 72793 Pfullingen, Große Heerstraße

Ansicht Süd 1 / 200

Gefertigt: 01.02.2021

Karl M. Hölz
 Freier Architekt
 Gottlieb-Harzer-Weg 21
 72766 Reutlingen
 Tel.: 07121 / 9439-0
 Fax: 07121 / 9439-39

Anerkannt, der Bauherr:

Bestehendes Wohnhaus
Große Heerstraße 25, Flst. 826/2

Bestehendes Wohn-/Geschäftshaus
Große Heerstraße 27, Flst. 826

Geplantes Wohn-/Geschäftshaus

Bestehendes Wohnhaus
Große Heerstraße 35, Flst. 846



Bauherr: IVC-Mayer GmbH
Bronnweiler Straße 1
72770 Reutlingen

Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern und
1 Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage
in 72793 Pfullingen, Große Heerstraße

Ansicht West
- Straßenansicht -

1 / 200

Gefertigt: 01.02.2021

Karl M. Hölz
Freier Architekt
Gottlieb-Harzer-Weg 21
72766 Reutlingen
Tel.: 07121 / 9439-0
Fax: 07121 / 9439-39

Anerkannt, der Bauherr: