Gefertigt am 24.03.2011
Fassung vom 29.09.2011

Stadt: **PFULLENDORF**
Gemarkung: **GROSSSTADELHOFEN**

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET KRÄHENRIED"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am 24.03.2011
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 25.05.2011 im Amtsblatt Nr.
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB vom 06.06.2011 bis 17.06.2011
4. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 20.05.2011 bis 21.06.2011
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 21.07.2011
6. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB am 27.07.2011 im Amtsblatt „Pfullendorf aktuell"
7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.08.2011 bis 05.09.2011
8. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurde versandt am 18.05.2011
9. Beschlussfassung des Gemeinderats über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 (1) GemO für Baden-Württemberg vom 14.10.2008 am 29.09.2011
10. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am im Gemeindeblatt ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am

Die Ziffern 1 - 11 bestätigt:

Ausgefertigt:

Pfullendorf, den

Thomas

.....
Bürgermeister

Gefertigt:
Ingenieurbüro
Norbert Karcher
Beratende Ingenieure

89584 Ehingen, Tel. 07391/7770-0, Fax 7770-40
88348 Bad Saulgau, Tel. 07581/537333, Fax 537334

Stadt: **PFULLENDORF**
Gemarkung: **GROSSSTADELHOFEN**

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET KRÄHENRIED"

TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585, 2617)

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gemeindebauordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen werden in Ergänzung der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

   Gewerbegebiet (GE)

   Zulässig ist eine Nutzung nach § 8 (1) + (2) 1 bis 3 BauNVO.

   1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe
   2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
   3. Tankstellen

   Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 8 (3) BauNVO

   1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

   2.1 Gewerbegebiet GE

   2.1.1 Die Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO wird auf 0,8 festgesetzt.

   2.1.2 Die Geschossflächenzahl § 16 (2) 2 BauNVO wird auf 2,4 festgesetzt.

   2.1.3 Die Firsthöhe der gewerblich genutzten Gebäude darf, gemessen von der festgesetzten EFH 16,0 m, für Silos und technische Aufbauten, gemessen von der festgesetzten EFH 25,0 m nicht übersteigen.

3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

   Es wird eine abweichende Bauweise (a) nach § 22 (4) BauNVO festgelegt.

   Zulässig ist eine abweichende Bauweise im Sinne der "offenen Bauweise", jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 10 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO

4.1 In den nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- Garagen im Rahmen von § 6 (1) 1 LBO
- Nebenanlagen i.S. v. § 14 (1) + (2) BauNVO

4.2 Im 20-m-Anbauverbotsstreifen längs der L 268 sind Garagen und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO nicht zugelassen (§§ 12 (6) und 14 (1) S. 3 BauNVO).

Ausgenommen sind in diesem Anbauverbotsstreifen Stellplätze außerhalb der Sichtfelder in einem Abstand von min. 10 m zum Fahrbahnrand der L 268.

4.3 Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung, Nutzung und Bepflanzung höher 0,7 m freizuhalten.

5. Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Über erdverlegten Kabeln und Leitungen dürfen bis zu einem Horizontalabstand von 1,5 m beidseits keine Aufbauten und Pflanzungen erstellt werden.

Zur 110kV-Leitung muss mit Aufbauten ein Abstand von mindestens 21,5 m eingehalten werden.

6. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) 26 BauGB

Die Grenze gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird auf Hinterkante Bordstein bzw. Rabattenstein festgelegt. Der anliegende Grundstückseigentümer hat parallel zum Fahrbahnrand die bautechnisch erforderliche Rückenstütze sowie notwendige Damm- bzw. Einschnittsböschungen auf seinem Grundstück zu dulden und zu unterhalten.

7. Anpflanzungen § 9 (1) 25 a BauGB

Entlang der Grenzen des Bebauungsplans, werden Gehölzpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen vorgenommen (pfg1).

In den mit pfg2 gekennzeichneten Flächen werden Gehölzpflanzungen nur mit standortgerechten einheimischen Sträuchern vorgenommen. Das Anpflanzen von Bäumen ist auf den mit pfg2 gekennzeichneten Flächen nicht zulässig.

8. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch die Baurechtsbehörde endgültig festgelegt.

9. Bodenschutz

Der vor den Baumaßnahmen abgeschobene Oberboden wird gemäß dem "Leitfaden zur Erhaltung fruchtbaren und rekultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen", Heft 10 der Reihe "Luft, Boden, Abfall", herausgegeben vom Umweltministerium Baden-Württemberg, während der Bauzeit auf einer begrünten Oberbodenmiete gelagert und nach Fertigstellung der Gebäude auf die Außenbereiche der Baugrundstücke aufgetragen.

10. Ausgleichsmaßnahmen § 1a (3) BauGB

Die heute auf der externen Ausgleichsfläche vorhandene degradierte Magerrasen- und Wiesenfläche wird durch eine gezielte vegetationsabhängige Mahd ausgehagert. Die Schnitte sollen in den ersten 3 Pflegejahren einmal im Spätjahr erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Danach erfolgen die Schnitte je nach Entwicklung der Vegetation.

Die heute auf der Ausgleichsfläche vorhandenen Ackerbereiche werden für die Dauer von 3 Jahren mit nährstoffzehrenden Ackerfrüchten angesät. Die Ackerfrüchte werden bei entsprechender Erntezeit von den Ackerbereichen entfernt.
Zur Initialisierung einer Magerrasenvegetation wird Mahdgut einer nahe gelegenen Landschaftspflegemaßnahme von biotoptypischer Artenzusammensetzung auf den Ackerbereichen der Ausgleichsfläche aufgetragen.
Diese Fläche wird je nach Vegetationsentwicklung einmal jährlich im Spätjahr gemäht. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Die gesamte Fläche der Ausgleichsmaßnahme darf nicht mehr gedüngt werden. Das Ablagern von Kompost und anderen verrottbaren Stoffen (Druschabfälle, Trester usw.) ist nicht gestattet.

Stadt: **PFULLENDORF**
Gemarkung: **GROSSSTADELHOFEN**

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET KRÄHENRIED"

HINWEISE

1. Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Sigmaringen (aus: Geo- und Umwelttechnisches Gutachten der GHJ vom 25.10.2010) besteht für das Flurstück 1006/5 kein Altlastverdacht.

Aus der Abfallrechtlichen Bewertung in dem o.g. Gutachten ist zu entnehmen, dass die Bodenplatten und evtl. auch die Wände der Düngemittellagerhalle und des Lager- und Bürogebäudes aufgrund nachgewiesener Z2-Zuordnungswerte für die Bohrkerne, bei der Verwertung eine Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt bedürfen.

Außerdem ist für den anstehenden Boden unter der Düngemittellagerhalle eine bodenschutzrechtliche Beurteilung vor der Verwertung erforderlich.

Wird bei der Baumaßnahme auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt - zu verständigen.

2. Schadlose Versickerung

Eine schadlose Versickerung ist gegeben, wenn gering belastetes Niederschlagswasser breitflächig über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht in den Untergrund eingeleitet wird. In Abhängigkeit von der Sickerfähigkeit des Untergrundes ist eine Fläche von 5 - 40 % der abflusswirksamen Fläche (auf der sich das Wasser sammelt) als Sickerfläche vorzuhalten (Informationsbroschüre „Naturverträglicher Umgang mit Regenwasser" des Landkreises Sigmaringen).

Der Anschluss von Drainagen an die Mulden Rigolen Systeme sowie an die öffentlichen Kanäle ist nicht gestattet.

Die Rechtsverordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 und das Merkblatt zur Oberflächenversickerung des Landratsamtes Sigmaringen ist zu beachten.

3. Bodenschutz

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Bodenschutz bei Bauarbeiten, Stand Oktober 2009, ist zu beachten.

4. Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt, bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der LAGA - Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen - Technische Regeln" vom 06.11.1997 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

5. Grundwasserschutz § 9 (1) 24 BauGB mit § 19 WHG

Das Baugebiet liegt zwar nicht im Wasserschutzgebiet. Zum Schutz des Grundwassers ist jedoch das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdeten flüssigen Stoffen verboten, **ausgenommen** sind jedoch solche Anlagen, die auf der Grundlage der §§ 19 a bis 19 l WHG nach dem anerkannten Stand der Technik hergestellt sind, sowie den besonderen Vorschriften für Anlagen in Wasserschutzgebieten nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (VAwS) entsprechen.

6. Verkehr

Für Zulieferer muss während der Stoßzeiten für genügend Standfläche gesorgt werden. Wartende landwirtschaftliche Fuhrwerke dürfen sich nicht bis auf die L 268 zurückstauen.

7. Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, gem. § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz), unverzüglich zu benachrichtigen.

Gefertigt am 24.03.2011
Fassung vom 29.09.2011

Stadt: **PFULLENDORF**
Gemarkung: **GROSSSTADELHOFEN**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

FÜR DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET "GEWERBEGEBIET KRÄHENRIED"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am 24.03.2011
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 25.05.2011 im Amtsblatt Nr.
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB vom 06.06.2011 bis 17.06.2011
4. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 20.05.2011 bis 21.06.2011
5. Billigung der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 21.07.2011
6. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung der örtlichen Bauvorschriften am 27.07.2011
7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.08.2011 bis 05.09.2011
8. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurde versandt am 18.05.2011
9. Beschlussfassung des Gemeinderats über die örtlichen Bauvorschriften als Satzung nach § 74 LBO in Verbindung mit § 4 (1) GemO für Baden-Württemberg vom 14.10.2008 am 29.09.2011
10. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurde gem. § 10 (3) BauGB am im Gemeindeblatt ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Die Ziffern 1 - 10 bestätigt:

Ausgefertigt:

Pfullendorf, den

.....
Bürgermeister

Gefertigt:
Ingenieurbüro
Norbert Karcher
Beratende Ingenieure

89584 Ehingen, Tel. 07391/7770-0, Fax 7770-40
88348 Bad Saulgau, Tel. 07581/537333, Fax 537334

Stadt: **PFULLENDORF**
Gemarkung: **GROSSSTADELHOFEN**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

FÜR DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET "GEWERBEGEBIET KRÄHENRIED"

TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), mit Berichtigung vom 25.05.2010 (GBl. S. 416)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

In der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698), geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser örtlichen Bauvorschriften bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde sowie etwa geltende örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen werden in Ergänzung der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Gemäß § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten § 74 (1) Ziff. 1-7 LBO

1.1 Dachform und -deckung § 74 (1) 1 LBO

1.1.1 Unbeschichtete metallgedeckte Dachflächen, Dachrinnen und Fallrohre sind nicht zulässig.

Ausnahmen sind nur zur Verkleidung von kleinen Bauteilen zulässig.

1.1.2 Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° - 40° herzustellen.

1.2. Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) 2 LBO

1.2.1 Bei Grundflächen entlang der L 268 sind beleuchtete Werbeanlagen so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden. Die Werbung am Ort der Leistung (Betriebsstätte) muss so gestaltet sein, dass sie den Fahrzeugverkehr durch Ablenkung nicht gefährdet. Beleuchtete Werbeanlagen längs der L 268 dürfen in einer Entfernung bis 20 m vom befestigten Fahrbahnrand nicht errichtet werden (§ 22 (1) 1b + § 16 LBO i.V. mit Abs. 5 StrG).

1.2.2 Lauflicht- und Wechselanlagen sind nicht zulässig.

1.2.3 Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone werden aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs nicht zugelassen.

1.2.4 Zulässig sind im 20-m-Anbauverbotsstreifen außerhalb der Sichtfelder Fahnenmaste in einer Entfernung von mindestens 10 m zum Fahrbahnrand der L 268.

1.2.5 Die Höhe der Werbeanlagen darf die Geländehöhe um max. 16 m überragen.

1.3 Gestaltung und Nutzung der nicht überbauten Flächen § 74 (1) 3 LBO

Stellplätze u.ä. sind so zu befestigen, dass niederschlagendes Wasser flächig versickern kann.

1.4 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf max. 2,5 m betragen. Durchgängig geschlossene Einfriedungen sind unzulässig, d.h. im Sockelbereich ist eine Überwindbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

2. Aus Gründen des Umweltschutzes § 74 (3) Ziff. 1-2 LBO

2.1 Im Hinblick auf das generelle Abfallvermeidungsgebot und die knappe Deponiekapazität ist, soweit dies möglich ist, die Geländegestaltung auf dem Baugrundstück mit möglichst großen Mengen des anfallenden unbelasteten Baugrubenaushubs auszuführen.

Überschüssige Erdmassen sind beim Landratsamt Sigmaringen, Umweltschutzamt, zur Weitervermittlung anzumelden. Es darf nur nicht vermittelbares unbelastetes Aushubmaterial auf die Aushubdeponie abgelagert werden.

2.2 Dachflächenwasser

Dachflächenwasser muss an geeignete Versickerungseinrichtungen auf dem Grundstück (z.B. Sickerungsmulden, Rigolen o. ä.) angeschlossen werden.

Die Versickerungsmulden sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Abwassertechnische Vereinigung ATV A-138) so zu bemessen und zu gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist. Die gesicherte Ableitung des Notüberlaufs ist zu gewährleisten.

2.3 Hofflächenwasser

Niederschlagswasser von Hofflächen und PKW-Stellplätzen ist in geeigneter Weise auf dem Grundstück zu versickern (z.B. wasserdurchlässige Beläge, Einleitung in Versickerungsmulden).

Von dieser Pflicht ist ausgenommen:

Hofflächenwasser von LKW-Stellplätzen und Umschlagbereichen (z.B. Be- und Entladen)

Wasser von Flächen, bei denen das Niederschlagswasser von der Wasserrechtsbehörde (Landratsamt) als nicht schadlos bewertet wird. Diese Flächen sind zu befestigen und über den öffentlichen Kanal zu entwässern.

3. Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Krähenried" entspricht der Abgrenzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Krähenried".
Der Lageplan vom 24.03.2011 ist mit seinen Festsetzungen zur Abgrenzung und nach der Landesbauordnung Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften.

4. Ausnahmen

Ausnahmen von dieser örtlichen Bauvorschriftensatzung können in begründeten Einzelfällen nach § 56 Abs. 3 LBO zugelassen werden.

Stadt Pfullendorf

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Krähenried"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Die Begründung in dieser Fassung (Blätter 1 -12) lag sowohl dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan als auch dem Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zugrunde.

Pfullendorf, den .....

.....
Bürgermeister

Gefertigt:
Ingenieurbüro
Norbert Karcher

89584 Ehingen, Tel. 07391/7770-0, Fax 7770-40
88348 Bad Saulgau, Tel. 07581/537333, Fax 537334

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemein

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
2.1 Abgrenzung
2.2 Beschreibung

3. Örtliche Planungen
3.1 Flächennutzungsplan
3.2 Angrenzende Bebauungspläne

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

5. Planinhalt und Festsetzungen
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung
5.3 Höhenlage baulicher Anlagen
5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5.5 nicht überbaubare Flächen
5.6 Anpflanzungen
5.7 Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
5.8 Altlasten
5.9 Schadlose Versickerung
5.10 Bodenschutz
5.11 Abfälle
5.12 Grundwasser
5.13 Verkehr
5.14 Archäologische Fundstellen

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Maßnahmen zur Wahrung des Landschaftsbilds
6.2 Abfallvermeidung
6.3 Versickerung

7. Flächenverteilung

8. Maßnahmen zur Verwirklichung
8.1 Bodenordnung
8.2 Erschließung

9. Immissionen/Emissionen

10. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Krähenried" gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemein

Die Stadt Pfullendorf möchte einen bestehenden Agrarstandort zwischen den Weilern Krähenried und Wattenreute, nördlich des Ortsteils Großstadelhofen erweitern.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Der geplante Bebauungsplan "Gewerbegebiet Krähenried" befindet sich zwischen den Weilern Krähenried und Wattenreute, nördlich des Ortsteils Großstadelhofen der Stadt Pfullendorf.

2.2 Beschreibung

Das Plangebiet hat eine Ausdehnung von ca. 140 m in West-Ost-Richtung, eine Ausdehnung von ca. 160 m in Nord-Süd-Richtung mit einer Fläche von ca. 2,5 ha.

Der überplante Bereich umfasst den bereits bestehenden Agrarstandort und eine Ackerfläche im Norden. Dieser überplante Bereich hat eine Fläche von zusammen ca. 2,1 ha. Auf der restlichen Fläche von ca. 0,4 ha befindet sich eine Betriebsleiterwohnung mit Privatgarten. Die Zufahrt erfolgt direkt von der L 268.

Dort möchte die Firma ZG Raiffeisen von ihrem bisherigen Standort im Zentrum der Stadt Pfullendorf umsiedeln und eine neue Düngemittellagerhalle, ein Lagerhaus für Sackware nebst Bürogebäude und eine Stahlblechrundsiloanlage errichten. Die dort bestehende Lagerhalle für Getreide soll weiter benutzt werden. Das alte Düngemittellager und das alte Lagerhaus mit Bürogebäude werden abgerissen.

3. Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der in der Teilfortschreibung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee und Wald (Zieljahr 2025) sieht in seiner Ausfertigung vom 27.01.2009 nur den bereits bestehenden Agrarstandort als Gewerbegebiet vor. Die Erweiterungsfläche reicht über einen schmalen Geländestreifen ohne geplante Gewerbenutzung bis in das geplante Gewerbegebiet südlich Wattenreute. Dies bedeutet, dass ein kleiner Teilbereich des geplanten Gewerbegebiets „Krähenried" nicht als Baufläche festgeschrieben ist.

Das Gewerbegebiet „Krähenried" ist im Rahmen der Erstellung der sektoralen Teilfortschreibung des FNP zum Gewerbe im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB entwickelt worden. Die Trägerbeteiligung hat bereits statt gefunden und die vorzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, sowie die öffentliche Auslegung gemäß §4 Abs. 2 BauGB wurden durchgeführt.

Der Bebauungsplan „Krähenried" ist somit entsprechend den Anforderungen des §8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entwickelt.

Bei der Fortschreibung des FNP wird die Bebauungsplanung berücksichtigt.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Sind nicht vorhanden.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Maßnahme dient der Betriebsumsiedlung der ZG Raiffeisen von ihrem bisherigen Standort im Zentrum der Stadt Pfullendorf in den Außenbereich.

Der bisherige Standort der ZG Raiffeisen im Zentrum der Stadt Pfullendorf befindet sich in unmittelbarer Nähe von Wohnsiedlungen und gastgebendem Gewerbe.

Durch die Abluft aus der Entstaubungsanlage des Getreidelagerhauses entstand in der Vergangenheit des Öfteren eine Belästigung durch Stäube für die Anwohner und das gastgebende Gewerbe. Die Aussiedlung auf den Agrarstandort „Gewerbegebiet Krähenried" führt zu einem Wegfallen dieser Emissionsquelle im innerstädtischen Bereich.

Außerdem hat der Bebauungsplan den Zweck, für seinen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen zu treffen. Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Krähenried" umfasst einen bestehenden Agrarstandort, auf dem neben einer Düngemittellagerhalle auch eine Stahlblechrundsiloanlage errichtet werden soll. Um den Bau dieser Anlagen zu gewährleisten, wird im Geltungsbereich ein **Gewerbegebiet (GE)** ausgewiesen.
Die Festsetzung erfolgt gem. § 8 (1) + (2) Ziff. 1 bis 3 + (3) Ziff. 1 BauNVO.
Hier sollen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sein.

Nicht zulässig sind die Vorhaben des § 8 (3) Ziff. 2 und 3 BauNVO.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um den Bau der o.a. Anlagen zu gewährleisten sollen Anzahl der Vollgeschosse, die bebaubare Fläche des Agrarstandortes und die Höhe der Aufbauten reglementiert werden.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ).

Bei den festgelegten Bestimmungsgrößen wurden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze im gesamten Baugebiet verwendet.

Die Firsthöhe der gewerblich genutzten Gebäude darf, gemessen von der festgesetzten EFH 16,0 m, für Silos und technische Aufbauten, gemessen von der festgesetzten EFH 25,0 m nicht übersteigen.

5.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch die Baurechtsbehörde endgültig festgelegt.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um eine ungestörte Entwicklung des Agrarstandortes zu gewährleisten wird eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgelegt.
Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

5.5 nicht überbaubare Flächen

Nebenanlagen, soweit es sich um Garagen im Rahmen von § 6 (1) LBO und Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) + (2) BauNVO handelt, werden in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Im Zuge der Umsetzung wird die Geschwindigkeit auf der L 268 von 100 km/h auf 70 km/h reduziert um die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich zu gewährleisten. Entsprechend wurden die Sichtfelder i. S. von § 9 (1) 10 BauGB entlang der L 268 festgelegt.

5.6 Anpflanzungen

Entlang der südlichen, westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs werden Gehölzpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen, welche zur Einbindung des Agrarstandorts in die umgebende Landschaft dienen.

5.7 Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Krähenried" entsteht ein Eingriff in das Schutzgut Boden. Das dafür erforderliche Ausgleichskonzept wird auf einer externen Fläche umgesetzt.

Da keine geeigneten landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung von Großstadelhofen zur Verfügung stehen um die Nettoneuversiegelung, die durch den Bebauungsplan entsteht, durch Bodenverbesserungen ausgleichen zu können, ist zur Kompensation des Eingriffs eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.
Bezüglich dieser Ausgleichsmaßnahme wird auf den Umweltbericht (Anlage 1 zu dieser Begründung) und den Erläuterungsbericht zur Darstellung und Begründung der Kompensationsmaßnahmen (Anlage 3 zu dieser Begründung) verwiesen.

Diese Maßnahme dient dem Ausgleich unvermeidlicher Beeinträchtigungen (Schutzgut Boden), welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen.

5.8 Altlasten

Da im Rahmen eines umwelttechnischen Gutachtens festgestellt wurde, dass der Boden unter einem der abzureißenden Gebäude einen auffälligen Geruch aufweist, wurden Hinweise für die Verwertung dieses Bodens aufgenommen, um eine Belastung der Umwelt zu vermeiden.

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

5.9 Schadlose Versickerung

Um ein schadloses Abführen von Oberflächenwässern zu gewährleisten ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan eine Angabe zur Größe und Lage der Sickerflächen enthalten (Informationsbroschüre „Naturverträglicher Umgang mit Regenwasser" des Landkreises Sigmaringen).

5.10 Bodenschutz

Um die Auswirkungen der Baumaßnahme auf den Boden zu minimieren wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen zum Bodenschutz bei Bauarbeiten verwiesen.

5.11 Abfälle

Da im Rahmen eines umwelttechnischen Gutachtens festgestellt wurde, dass Teile der abzureißenden Gebäude Belastungen aufweisen, die den Z1.2 bzw. Z2-Zuordnungswerten entsprechen, wurden Hinweise für die Verwertung dieser Materialien aufgenommen, um einen Schadstoffeintrag in die Umwelt zu vermeiden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen demzufolge getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

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

5.12 Grundwasser

Weil in dem geplanten Gewerbegebiet mit Dünge- und Pflanzenschutzmittel gehandelt wird, wurden Hinweise im Umgang mit diesen Stoffen aufgenommen. Auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) wird hingewiesen.

5.13 Verkehr

Damit der wartende Verkehr zu keinen Störungen auf der L 268 führen kann, wurde ein Hinweis zur Besorgung von genügend Standfläche für wartende Fahrzeuge aufgenommen.

5.14 Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Für eine positive Gestaltung des Landschaftsbildes und um die Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit auf der L 268 zu gewährleisten sind Maßgaben notwendig, welche in den Festsetzungen des Textteils der örtlichen Bauvorschriften angegeben sind. Dazu zählen Dachform und -neigung, Werbeanlagen und Automaten, Nutzung und Gestaltung von unbebauten Flächen und Einfriedungen.

6.2 Im Hinblick auf das Abfallvermeidungsgebot enthalten die örtlichen Bauvorschriften Angaben zum Umgang mit Aushubmaterial auf den Grundstücken.

6.3 Möglichkeiten für die Versickerung von Oberflächenwässern auf den Baugrundstücken werden beschrieben.

7. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha mit folgender Unterteilung:

• Gewerbegebiet (GE)	ca.	2,5	ha	=	100,0 %
• Verkehrsflächen	ca.	0,0	ha	=	0,0 %
	ca.	2,5	ha	=	100,0 %

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Die Flächen gehören der Firma ZG Raiffeisen und einer Privatperson.

8.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt direkt über eine Zufahrt von der L 268.

Das anfallende Dach- und Hofflächenwasser soll auf dem betreffenden Grundstück einer Versickerung zugeführt werden. Ein Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation ist nicht notwendig.

Die Fachplanungen für die Ver- und Entsorgung (Abwasser-, Wasserleitung) des Gebiets werden aufgestellt.

9. Immissionen/Emissionen

Der Abstand des Agrarstandortes zu den nächstgelegenen Wohnsiedlungen beträgt ca. 500 m in Richtung Süden (Krähenried) und ca. 800 m nach Norden (Wattenreute). Es handelt sich dabei überwiegend um landwirtschaftliche Ansiedlungen.

Am geplanten Standort ist durch Winddrift zu erwarten, dass Stäube aus dem Gewerbegebiet in die Umgebung geraten können. Diese Beeinträchtigung ist beim derzeitigen innerstädtischen Standort der ZG Raiffeisen gegeben. Nach der Umsiedlung in das Gewerbegebiet Krähenried besteht diese Belästigung für die Anwohner nicht mehr.

Der Standort Krähenried ist von den nächst gelegenen Wohngebäuden weit genug entfernt, so dass eine Belästigung von Anwohnern durch Stäube auszuschließen ist.

Lärmemissionen sind durch den Agrarhandel nicht zu erwarten.

10. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der weiteren Umgebung des Gewerbegebiets wohnenden und arbeitenden Menschen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Durch die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Aufgestellt: Ehingen, den 24.03.2011

Ingenieurbüro Norbert Karcher
Hauptstraße 25
89584 Ehingen
Tel. 07391/7770-0, Fax 7770-40