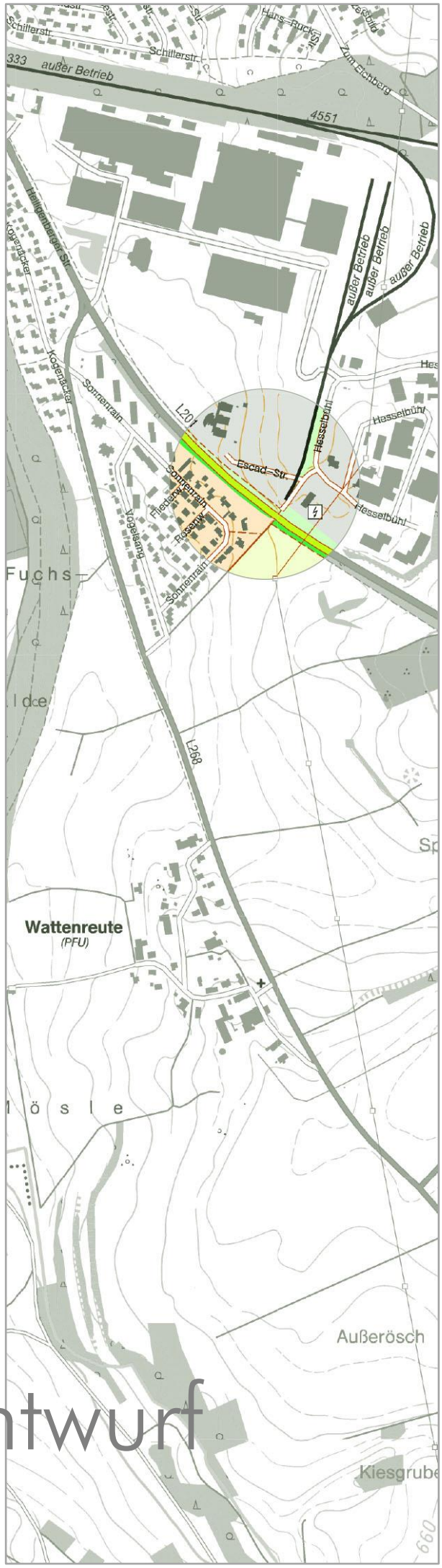
Fassung 02.02.2021
Sieber Consult
www.sieberconsult.eu



Entwurf

Stadt Pfullendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vergnügungsstätten Escad-Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	10
4	Hinweise und Zeichenerklärung	11
5	Satzung	19
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	21
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	27
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	32
9	Begründung – Sonstiges	33
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	35
11	Begründung – Bilddokumentation	36
12	Verfahrensvermerke	37

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBI. I S. 1728)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Landesbauordnung für Baden-Württemberg**	(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
1.5	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
1.7	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBL. S. 597)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 Admiral Spielhalle

Sonstiges Sondergebiet "Admiral Spielhalle"; das Sondergebiet "Admiral Spielhalle" dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit Spielhallen mit zusätzlicher Übungs- und Schulungshalle und Besprechungsräumen.

Zulässig sind:

- Räume zur Bewirtung der Gäste der in dem Sondergebiet "Admiral Spielhalle" zulässigen Betriebe und Einrichtungen in untergeordneter Form (z.B. Theke)
- Räume zur Verwaltung der in dem Sondergebiet "Admiral Spielhalle" zulässigen Betriebe und Einrichtungen
- Räume für Personal der in dem Sondergebiet "Admiral Spielhalle“ zulässigen Betriebe und Einrichtungen (z.B. Sozialräume)
- Räume für Technik der in dem Sondergebiet "Admiral Spielhalle“ zulässigen Betriebe und Einrichtungen (z.B. Technikraum)
- Räume für Veranstaltungen im Zusammenhang mit in dem Sondergebiet "Admiral Spielhalle" zulässigen Betrieben und Einrichtungen (z.B. Seminarräume, Bibliotheken etc.)
- Stellplätze inklusive der hierzu notwendigen Anlagen und Nebenanlagen

Dem Sondergebiet "Admiral Spielhalle" sind die Immissionswerte des Gewerbegebietes zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.2 GR 550 m^2

Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV)

2.3 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 625 m² überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 H .... m ü. NN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (H ü. NN)

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) sowie für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität).

Die H ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 9,25 m über dem natürlichen Gelände.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.7

Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 **Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken**

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt – dies gilt nicht für den im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzter Pylon;
- in einem Bereich von 0,50 m zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Verkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenzen sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen;
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.9

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10

Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.12

Öffentliche **Grünfläche als Eingrünung** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13 Insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen/Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante und einer maximalen Farbtemperatur der Leuchtmittel von nicht mehr als 3.000 Kelvin zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.14 Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.15

Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Für den Geltungsbereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

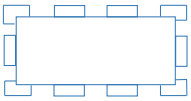
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.17

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vergnügungsstätten Escad-Straße" der Stadt Pfullendorf.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18 

Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Vergnügungsstätten Escad-Straße" der Stadt Pfullendorf.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

3.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vergnügungsstätten Escad-Straße".

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2 FD

Flachdach für Hauptgebäude; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO, siehe Planzeichnung)

3.3 **Materialien**

Es sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.4 **Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

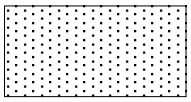
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

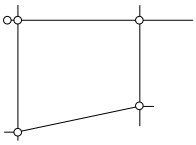
4 Hinweise und Zeichenerklärung

4.1

Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes „Hesselbühl" der Stadt Pfullendorf (siehe Planzeichnung);

4.2 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4 2129/7

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.5

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.6 **Natur- und Artenschutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

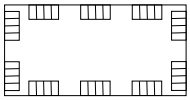
Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollte die öffentlichen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut

sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

4.7

Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

4.8 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop "Straßenhecke L201 am Siedlungsrand Pfullendorf" (Nr. 1-8021-437-9047), außerhalb des Geltungsbereiches;

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.9 **Standorte für die Straßenbeleuchtung**

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Stadt Pfullendorf behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

4.10

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Mischwasserkanal (siehe Planzeichnung)

4.11

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Wasserleitung (siehe Planzeichnung)

4.12

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Gasleitung (siehe Planzeichnung)

4.13

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Stromleitung (siehe Planzeichnung)

4.14 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen" sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße ca. 10 % der anzuschließenden versiegelten Fläche in Abhängigkeit von Durchlässigkeit des Bodens
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächig über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 zwar denkbar, jedoch vorab auf ihre Realisierbarkeit hin, mit dem Stadtbauamt der Stadt Pfullendorf abzuklären
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über das kommunale Stadtbauamt erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Absprache mit dem Stadtbauamt in Erfahrung gebracht werden.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente wird auf den Verzicht von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei hingewiesen.

4.15 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sind folgende Punkte zu berücksichtigen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des

Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält das Merkblatt "Bodenschutz in der Bauleitplanung".

Sofern anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen ist, wird auf das Merkblatt "Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen im Außenbereich" hingewiesen. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes zu beachten.

Ein Teil des Plangebiets wird unter der Objekt-Nr. 01522-000 mit der Bezeichnung Altablagerung „AA Auffüllung/Roßlauf" geführt und ist mit A-Ausscheiden aus der Altlastenbearbeitung bewertet. Die Fläche wurde gemäß den Ergebnissen der historischen Recherche mit standortgleichem Erdaushub aus vorherigen Erweiterungen des Gewerbegebiets aufgefüllt. Bei der Auswertung der vorhandenen Daten konnten keine Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen oder auf Altlastenverdacht ermittelt werden. Die Fläche wurde aus der Altlastenbearbeitung ausgeschieden; es besteht kein Altlastenverdacht.

Wird dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen (z. B. Geruch nach Mineralöl, Reinigungsmittel, Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

4.16 Anzahl der Stellplätze im Baugebiet

Es gilt die Stellplatzregelung der Landesbauordnung (LBO).

4.17 Bau-Beschränkungszone

Im Bereich zwischen 20 m zur Landesstraße L 201 besteht eine Bau-Beschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG. Die Einhaltung der Bau-Beschränkungszone sowie der hierfür geltenden Auflagen (z.B. Ausschluss auffälliger Farbgestaltungen, Ausschluss von Rauch-, Staub- oder Dampf-Emissionen, die den Verkehr auf der Landesstraße beeinträchtigen könnten, Ausschluss von blendenden bzw. ablenkenden Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen, Einleitungsverbot von Wasser und Abwasser in den Landesstraßen-Grund) wird im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens geprüft.

4.18 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Es wird zudem auf die Verwendung von Überflurhydranten DN 100 als Hydranten hingewiesen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.19 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Ergeben sich bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert

im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die 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.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Pfullendorf behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten", "Bodenschutz in der Bauleitplanung" sowie die DIN 19731 "Verwertung von Bodenmaterial" zu beachten.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Bei der Installation von Außenbeleuchtungen sowie Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass keine Blendwirkungen auf die L201 sowie Escad-Straße erzeugt werden.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z.B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

4.20 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Pfullendorf noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.21 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Technische Ausschuss der Stadt Pfullendorf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vergnügungsstätten Escad-Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am … beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vergnügungsstätten Escad-Straße" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergeben sich aus deren zeichnerischem Teil vom 02.02.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Vergnügungsstätten Escad-Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 02.02.2021 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 04.08.2020.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 04.08.2020 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Dachmaterialien und -farbe, die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vergnügungsstätten Escad-Straße" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 02.02.2021 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 5 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Vergnügungsstätten Escad-Straße" der Stadt Pfullendorf und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Pfullendorf, den .....

.....
(Herr Thomas Kugler, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient zur Errichtung von Vergnügungsstätten an der "Escad-Straße".

6.1.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Stadt Pfullendorf.

6.1.1.15 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vergnügungsstätten Escad-Straße" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.1.16 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vergnügungsstätten Escad-Straße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südöstlichen Ortsrand der Stadt Pfullendorf. Das Plangebiet grenzt im Norden und West an das bestehende Industriegebiet an. Die Landes-Straße L201 ("Heiligenberger Straße") verläuft im Süden entlang des Geltungsbereiches.

6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nrn. 2129/7 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hesselbühl" wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vergnügungsstätten Escad-Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu überlagert. Da hier ein Industriegebiet (GI) dargestellt wird, sind hier keine Vergnügungsstätten zulässig.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vergnügungsstätten Escad-Straße" ist die Absicht des Unternehmens "Admiral Entertainment GmbH", den Bau von Vergnügungsstätten umzusetzen. Durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll sowohl eine Spiel- als auch eine Ausstellungs- bzw. Schulungsspielhalle mit dazugehörigen Nebenräumen geschaffen werden. Bei dem Plangebiet handelt sich um eine städtebaulich integrierte Lage, die sich für die geplante Bebauung am Ortseingang eignet. Um das Ziel der Umsetzung von Vergnügungsstätten in der Stadt Pfullendorf realisieren zu können, ist es erforderlich, durch die Aufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieses Vorhabens zu schaffen.

6.2.2.2 Die Planung des Vorhabens an dieser Stelle ist städtebaulich sinnvoll, da hier in Anlehnung an die gewerblichen Bauflächen (G) ein Sondergebiet (SO) gem. § 12 BauGB festgesetzt werden kann, das wiederrum Vergnügungsstätten zulässt. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.2.3.3 Auf flächen- und energiesparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung, insbesondere an Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen ist hinzuwirken.
- 2.3.1.2 Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.
- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

– 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.

– 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Stadt Pfullendorf als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen […] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

6.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen des derzeit in Fortschreibung befindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

6.2.3.5 Die Stadt Pfullendorf (VVG Pfullendorf) verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit dem 16.05.2017). Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Sondergebietes für "Admiral Spielhalle", somit ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

6.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

6.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Stadt geprüft.

6.2.4.2 Für das geplante Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Vergnügungsstätte mit einer Spielhalle und zusätzlicher Übungs- bzw. Schulungshalle geschaffen werden. Auf Grund der gewerblichen Vorprägung und der angrenzenden Landes-Straße 201 ("Heiligenberger Straße") ist der Standort für das geplante Vorhaben besonders geeignet, da mögliche Konflikte, wie zum Beispiel aus Sicht des Lärmschutzes, auszuschließen sind.

6.2.4.3 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckverbunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Um das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und

Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

6.2.4.4 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vergnügungsstätten Escad-Straße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

6.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Admiral Spielhalle" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert.

6.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur abschließenden Beurteilung des Vorhabens. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden

Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die Überschreitungsmöglichkeit wird so definiert, dass das Vorhaben umsetzbar ist und der Bestand gesichert ist.

– Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes in Metern über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Sie ist auch für den Außenstehenden nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

6.2.5.3 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt, um eine störende Wirkung auf die Landes-Straße L201 ("Heiligenberger Straße") zu verhindern. Zudem soll das Landschaftsbild am Ortseingang der Stadt Pfullendorf dadurch nicht beeinträchtigt werden.

6.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan nur in geringem Umfang hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft im Bauvollzug einerseits ein gewisser Umsetzungsspielraum und andererseits wird das räumlich-strukturelle Konzept verbindlich umgesetzt sowie auf das notwendige Maß reduziert. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

6.2.6 Infrastruktur

6.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet kann über die "Escad-Straße" erschlossen werden. Über die Einmündung in den "Hesselbühl" mit Anschluss an die Landes-Straße L201 ("Heiligenberger Straße") ist das Gebiet hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.

6.2.7.2 Ein Fuß- und Fahrradweg verläuft im Südwest zwischen dem Plangebiet und der Landes-Straße L201 ("Heiligenberger Straße"), sodass das Stadtzentrum von hier aus in wenigen Minuten zu erreichen ist.

6.2.8 Wasserwirtschaft

6.2.8.1 Die Stadt verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.

6.2.8.2 Die verunreinigten Abwässer werden über die Mischwasserkanalisation der Sammelkläranlage Pfullendorf zugeführt. Die Schmutzwasser-Entsorgung ist dadurch gesichert.

6.2.9 Geologie

6.2.9.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

6.2.9.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

7 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

7.1.1 Umweltprüfung

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vergnügungsstätten Escad-Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vergnügungsstätten Escad-Straße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Das voraussichtliche Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Stadt Pfullendorf innerhalb eines bestehenden, aber noch nicht vollständig bebauten Gewerbegebietes. Im Norden und Osten wird das Plangebiet von der "Escad-Straße" begrenzt, jenseits davon befinden sich im Norden eine noch landwirtschaftlich genutzte Teilfläche des Gewerbegebietes und im Osten ein Umspannwerk. Südlich der Fläche verläuft die Landesstraße "L 201" mit einem parallelen, unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Fuß- und Radweg, der auf der straßenabgewandten Seite von einer Baumreihe gesäumt wird. Südwestlich der Landesstraße befindet sich Wohnbebauung, südöstlich beginnt die freie Landschaft (Ackerflächen). Östlich verläuft zwischen dem Plangebiet und der angrenzenden Straße, niedriger gelegen, ein Schienenkörper. An der östlichen Grenze des Gebietes befinden sich zwei Bäume. Der zu überplanende Bereich wird aktuell als Grünland genutzt.

7.2.1.2 Die Planfläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Hessenbühl" (rechtsverbindlich seit 16.09.1977) als Industriegebiet (GI) dargestellt. Es besteht bereits Baurecht.

7.2.1.3 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche Mähwiesenfläche. Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwei Bäume, die einen

potentiellen Lebensraum für Vögel und Fledermäuse darstellen. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Wiese allseitig von Bebauung, landwirtschaftlicher Fläche bzw. bestehenden Straßen umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands).

7.2.1.4 Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung wurde das Plangebiet am 29.05.2020 begangen. Die im Plangebiet befindlichen Gehölze weisen kein Quartierpotential (z.B. durch Baumhöhlen) für artenschutzrechtliche relevante Arten (Vögel und Fledermäuse) auf. In Bezug auf die Avifauna konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Arten bei der Begehung nachgewiesen werden. Zweigbrütende Arten sind jedoch nicht auszuschließen. Daher muss die Gehölzrodung gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden. Eine Bedeutung der Fläche als essentielles Jagdareal oder Leitlinie für Fledermäuse ist aufgrund fehlender Strukturen nicht anzunehmen. Während der Begehung gelang ein Nachweis eines Individuums der streng geschützten Zauneidechse außerhalb des Plangebiets. Der Nachweis gelang im östlichen Randbereich entlang des stillgelegten Bahngleises. Durch das Bauvorhaben ist jedoch mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen, da sich innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Strukturen für Reptilien befinden.

7.2.1.5 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Straßenhecke L 201 am Siedlungsrand Pfullendorf" (Nr. 1-8021-437-9047) liegt etwa 25 m südlich des Plangebietes, jenseits der Landesstraße "L 201". Weitere Biotope ("Straßenhecke beidseitig der L 201 vor Pfullendorf", Nr. 1-8021-437-0120, 2 Teilflächen, "Feldgehölze nähe SO Ortsrand Pfullendorf", Nr. 1-8021-437-9048 sowie "Feldhecken am Ortsrand von Pfullendorf (Im Hinterösch)", Nr. 1-8021-437-0121) liegen etwa 170 m sowie 300 m südöstlich des Plangebietes. Etwa 2 km östlich des Plangebietes befinden sich ein FFH-Gebiet ("Riede und Gewässer bei Mengen und Pfullendorf", Nr. 8021-311) und ein Landschaftsschutzgebiet ("Taubenried", Nr. 4.37.041). Etwa 400 m östlich des Plangebietes liegt das Wasserschutzgebiet "Andelsbachtal" (Nr. 437092). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

7.2.1.6 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das gesamte Plangebiet ist unversiegelt und wird landwirtschaftlich genutzt. Geologisch betrachtet befinden sich im Untergrund Einheiten aus "Lössführenden Fließerde" (überwiegend feinkörniges Lockergestein, teilweise mit grobem Gesteinsschutt vermengt, bindig, schlecht sortiert, ungeschichtet; Geologische Karte M 1:50.000). Nach der Bodenkarte (M 1:50.000) ist der zu überplanende Bereich hauptsächlich von Braunerde-Parabraunerde geprägt. Da es sich bei dem überplanten Bereich um einen unversiegelten Boden handelt, könne die anstehenden Böden ihre Funktionen noch vollständig unbeeinträchtigt erfüllen. Sie verfügt über eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit sowie keine hohe oder sehr hohe Bedeutung als Standort für naturnahe Vegetation. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mit hoch zu bewerten. Die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe ist als mittel bis hoch zu bewerten.

7.2.1.7 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch auf Grund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

7.2.1.8 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen vereinzelt auf der Fläche vor, so kann sich in geringem Umfang Frischluft bilden. Da die umliegende Wohnbebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten) und sich auf der anderen Seite der "L201" befindet sowie Ackerflächen das Plangebiet begrenzen, kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Insgesamt ist wegen der Lage am Stadtrandgebiet von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

7.2.1.9 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Planungsfläche liegt innerhalb bestehender, gewerblich geprägter und noch lückiger Bebauung im Bereich der südöstlichen Stadteinfahrt. Die Fläche wird als Grünland genutzt und ist durch die beiden im Osten der Fläche stehenden Laubbäume sowie durch die Bäume entlang der Landesstraße gut eingegrünt. Das Plangebiet ist lediglich von Süden her gut einsehbar.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Obwohl bereits Baurecht (GRZ von 0,8) auf der Fläche besteht, wurde sie bislang nicht versiegelt. Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die zwei Bäume im Osten der Fläche sind als zu erhalten festgesetzt und somit von der Planung nicht betroffen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen sowie zum FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotope und Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen.

7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper

bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück handelt.

7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.

7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Durch die Neupflanzungen wird die Bildung von Frischluft innerhalb des Plangebietes geringfügig erhöht. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Bebauung findet in einem gut einsehbaren Bereich statt, liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung und verlagert damit den südöstlichen Ortsrand nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des grünen innerörtlichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene städtischen Struktur einfügt.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

7.2.3.2 Im südöstlichen sowie südwestlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche ohne bauliche Anlagen festgesetzt, die der Eingrünung dient und eine auflockernde Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung schafft.

7.2.3.3 Durch die Festsetzung, dass pro 500 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

7.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und

dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

7.2.3.5 Zur Sicherung des bestehenden Gehölzbestandes sind die Bäume an der südöstlichen Grenze des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt.

7.2.3.6 Damit die privaten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, zulässig.

7.2.3.7 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

7.2.3.8 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

7.2.3.9 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei sollen für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers nicht verwendet werden.

7.2.3.10 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen.

7.2.3.11 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

7.2.3.12 Die Höhen von Werbeanlagen werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

8.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zur Dachform, Materialien und Farben.

8.1.1.2 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von sonstigen gestalterischen Elementen ist individuell möglich. Auf Grund des Standortes auf gewerblichen Bauflächen, sind hierbei keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

9 Begründung – Sonstiges

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

9.1.3 Durchführungsvertrag

9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,40 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Sammelkläranlage Pfullendorf, Stadt Pfullendorf

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Fa. Regionalnetze Linzgau GmbH Pfullendorf

9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Fa. Regionalnetze Linzgau GmbH Pfullendorf

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG Singen

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Sigmaringen

9.2.2.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vergnügungsstätten Escad-Straße" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

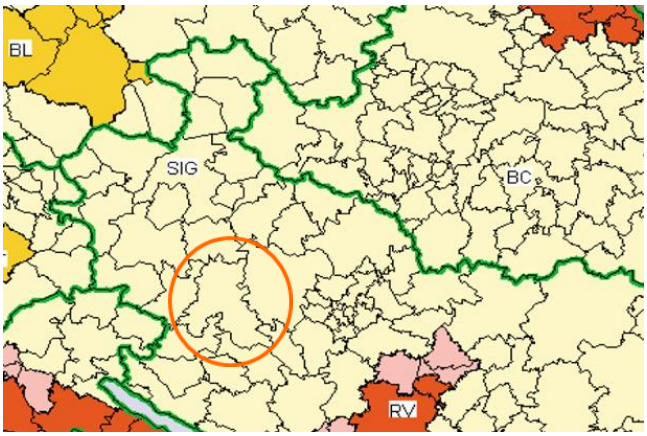
9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

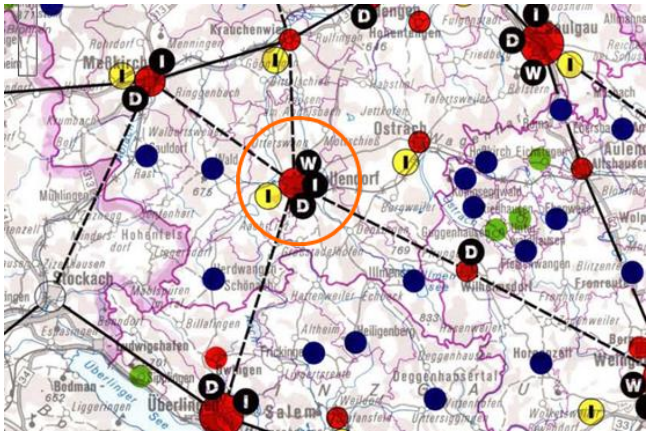
9.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 02.02.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.02.2021 enthalten):

- Klarstellende Ergänzung zur öffentlichen Grünfläche
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- zusätzliche Hinweise
- Ergänzungen bei der Begründung zum Thema Artenschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

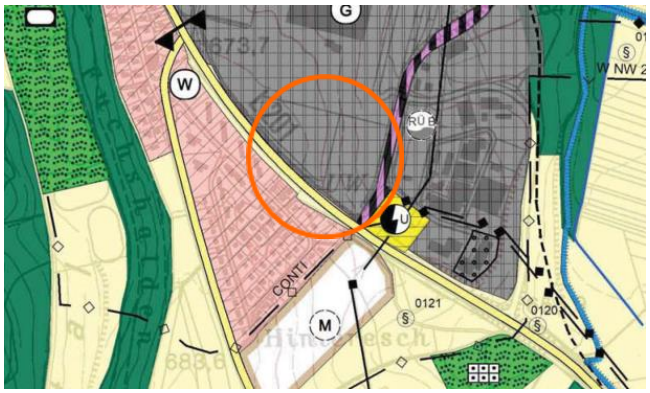
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Siedlungskarte, Darstellung als "Siedlungsbereich (Siedlungsschwerpunkt)"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Blick von Süden nach Nordwesten auf das Plangebiet

Blick von Norden nach Südwesten auf das Plangebiet, rechts erkennbar die "Escad-Straße"

Blick von Nordwesten nach Südosten auf das Plangebiet

12 Verfahrensvermerke

12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom …….. Der Beschluss wurde am ……. ortsüblich bekannt gemacht.

Pfullendorf, den …….

…….
(Herr Thomas Kugler, Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom ……. bis ……. statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ……. bis ……. (Billigungsbeschluss vom …….; Entwurfsfassung vom …….; Bekanntmachung am …….).

Pfullendorf, den …….

…….
(Herr Thomas Kugler, Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ….. unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ……. (Entwurfsfassung vom …….; Billigungsbeschluss vom …….).

Pfullendorf, den …….

…….
(Herr Thomas Kugler, Bürgermeister)

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Pfullendorf, den ....
(Herr Thomas Kugler, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Pfullendorf, den ....
(Herr Thomas Kugler, Bürgermeister)

12.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Vergnügungsstätten Escad-Straße" und die örtlichen Bauvorschriften damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Pfullendorf, den ....
(Herr Thomas Kugler, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 04.08.2020

Plan geändert am: 02.02.2021

Planungsteam Sieber Consult, Lindau (B):

Projektkoordination	Rudolf Zahner
Stadtplanung und Projektleitung	Heike Marschall
Landschaftsplanung	Astrid Toth
Artenschutz	Franziska Steinhauser
Recht	Beate Jahn

Verfasser: Heike Marschall

..... Stadtplanung, Sieber Consult, Lindau (B)

(i.A. Heike Marschall)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.