II. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Außenbereichssatzung „Misch-/Gewerbegebiet Sankt Ruhe“ wurde auf der Grundlage der nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBL. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 24.12.2008 (BGBL. I S.3018)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I, S. 466 ff)
- **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBL. I, S.58, BGBL III 213-1-6)
- **Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBL., S. 617) zuletzt geändert am 10.11.2009 (GBL S.615)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg** (GO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBL., S. 581) zuletzt geändert am 24.10.2008 (GBL. S.343 / 354)

III. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB, BauNVO und PlanzVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Als Art der baulichen Nutzung wird für den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Bereich ein **Mischgebiet** festgesetzt (§ 6 BauNVO).

1.2. Im Mischgebiet sind zulässig Wohngebäude und – soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören, Schank- und Speisewirtschaften und Kfz-bezogene Handwerks- und Gewerbedienstleistungen (z.B. Werkstatt, An- und Verkauf) und sonstige Gewerbebetriebe

1.3. Im Mischgebiet sind gemäß § 6 BauNVO

- i.V. mit § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig Innenstadt-relevante Nutzungen wie z.B. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten als allgemein zulässige Arten baulicher Nutzung sowie
- i.V. mit § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig alle ausnahmsweise zulässige Arten baulicher Nutzung

1.4. Als Art der baulichen Nutzung wird für den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Bereich ein **Gewerbegebiet** festgesetzt (§ 8 BauNVO). Im Gewerbegebiet sind allgemein zulässig Kfz-bezogene Handwerks- und Gewerbedienstleistungen (z.B. Werkstatt, An- und Verkauf), öffentliche Betriebe sowie Tankstellen . Darüber hinaus sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ Bestandteil der vorliegenden Festsetzungen.

1.5. Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 BauNVO

- i.V. mit § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig Innenstadt-relevante Nutzungen wie z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke als allgemein zulässige Arten baulicher Nutzung sowie
- i.V. mit § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig die ausnahmsweise zulässigen Arten baulicher Nutzung Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl sowohl für das Mischgebiet als auch für das Gewerbegebiet von 0,6 festgesetzt , wie im zeichnerischen Teil eingetragen.

2.2. Die Höhe baulicher Anlagen (= Oberkante Dach, First u.ä.) wird mit 7 m als Höchstgrenze über dem mittleren umgebenden Planum (= Oberkante) der innergebietlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

2.3. Das Planum der innergebietlichen Verkehrsfläche darf nicht höher oder tiefer als 1m gegenüber der Mengener Straße im Einfahrtsbereich angelegt werden. Es wird im Baugenehmigungsverfahren im Einvernehmen mit dem Bauverwaltungsamt der Stadt Pfullendorf festgelegt.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen und der innergebietlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1+2 BauNVO im Baugebiet zulässig. Dies ist ausgeschlossen im Bereich der Schutzstreifen der Erdgashochdruckleitung der GVS (s. Planeintrag).

5. VON BEBAUUNG FREI ZU HALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1. Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen der L 194 bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen und sind im zeichnerischen Teil als von Bebauung frei zu haltende Flächen festgesetzt.. Auf diesen Flächen dürfen Nebenanlagen i.S. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs 1 Satz 3 BauNVO 1990).

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Verkehrsflächen dienen der innergebietlichen Erschließung. Damit sind Mischverkehrsflächen für KFz-Verkehr, Fußgänger- und Radfahrer, Stellplätze sowie für die Ein- und Ausfahrt durch entsprechenden Planeintrag gekennzeichnet.

6.2. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtdreiecke sind von wesentlich die Sicht behindernden Gegenständen freizuhalten.

7. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1. Die Versickerung unbelasteten Niederschlagwassers der Dächer erfolgt soweit wie möglich über die privaten und öffentlichen Grundstücks(Grün-)flächen sowie über die Fläche „OBST 1".

7.2. Mit dem Fachbereich Umwelt im Landratsamt Sigmaringen sind die Flächen einzustufen, von denen unbelastetes oder belastetes Niederschlagwasser abfließt. Dementsprechend sind Maßnahmen der Ableitung und Versickerung, der Pufferung, der Vorbehandlung und/oder der Direkteinleitung in die Abwasserkanalisation vorzunehmen.

7.3. Öffentliche und private Stellplätze werden zum Zwecke weitgehender Versickerung in wasserdurchlässigen Belägen/Konstruktionen ausgeführt, sofern nicht Ziff. 6.2 dem widerspricht. Dies gilt ebenso für wenig oder nicht genutzte Flächen im Plangebiet.

8. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

8.1. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Soweit sie der Behandlung / Versickerung unbelasteten Niederschlagwassers dienen, sind sie entsprechend zu gestalten.

9. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1. Auf der im zeichnerischen Teil mit „OBST 1" bezeichneten Fläche wird eine Streuobstwiese auf artenreichem Grünland festgesetzt. Es sind Hochstämme im 10-12m-Abstand zu pflanzen. Die Sortenwahl hat der Sortenliste des Landratsamtes Sigmaringen zu entsprechen, wie sie in der Pflanzliste A wiedergegeben ist.

9.2. Das Grünland ist ohne Düngung zweischürig zu nutzen. Eine Beweidung nach dem ersten (Heu-)Schnitt ist ebenfalls möglich.

9.3. Soweit die Fläche der Behandlung/Versickerung unbelasteten Niederschlagwassers dient, ist sie unter Wahrung der unter 9.1 und 9.2 genannten Maßnahmen entsprechend zu gestalten.

10. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1. Für die im zeichnerischen Teil zugunsten der Stadt Pfullendorf zu sichernde Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

10.2. Für die im zeichnerischen Teil zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland (GVS) zu sichernde Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einem beidseitigen, 5m breiten Schutzstreifen auf allen betroffenen Grundstücken festgesetzt.

Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen und Gebäude errichtet werden. Auch Dachvorsprünge von baulichen Anlagen dürfen nicht in den Schutzbereich hineinragen. Dauerstellplätze und das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien sind ebenfalls unzulässig.

Sämtliche Maßnahmen in den Schutzstreifen sind bereits in der Planungsphase mit der GVS einvernehmlich abzustimmen.

11. ANPFLANZEN UND PFLANZBINDUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

11.1. Die im zeichnerischen Teil mit einem Pflanzgebot ‚Baumpflanzung' bezeichneten Eintragungen sind als großkronige Laubgehölz-Hochstämme gemäß Pflanzliste B auszuführen. (Qualität STU 12-15cm , 3xv). Die Pflanzstandorte sind verschieblich.

11.2. Der im zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung festgesetzte Baum ist zu erhalten.

12. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN (§ 31 Abs. 1 u. 2 BauGB)

12.1. Von den Festsetzungen können Ausnahmen erteilt werden, wenn

a) Vorhaben an den bestehenden Gebäuden der ehemaligen Hofstelle die unter Ziff. 2 festgesetzte Höhe überschreiten. In diesen Fällen sind als maximale Höhen die Höhen der Bestandsgebäude maßgebend.
b) die Umsetzung zu einer unbilligen Härte bzw. zur Unwirtschaftlichkeit des geplanten Vorhabens führen würde.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Vorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Pfullendorf übereinstimmt.

Pfullendorf, den

gez. Kugler
.....
Thomas Kugler
Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften

Außenbereichssatzung
Sankt Ruhe

Stadt Pfullendorf

Donaueschingen, 09.07.2010

Im Auftrag der

Stadt Pfullendorf

Fachbereich II
Bauverwaltungsamt

bearbeitet von

ARCUS Ing. - Büro
Stadtplanung Landschaftsplanung
CAD + GIS Bioenergienutzung

Hindenburgring 34 Fon 0771-831435
78199 Donaueschingen Fax -831450

INHALTSVERZEICHNIS

I. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)
erfolgt in der Außenbereichssatzung „Misch-/Gewerbegebiet St. Ruhe" der Stadt Pfullendorf vom 09.07.2010

II. RECHTSGRUNDLAGEN Seite 3

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
nach Landesbauordnung (LBO)

1. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Seite 3
2. Farbgebung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Seite 3
3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) Seite 3
3. Leitungsführung (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO) Seite 4

IV. BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkung
   1.1 Veranlassung Seite 5
   1.2 Auftragsvergabe Seite 5

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen
   2.1 2.1 Regelungsbedarf Seite 5
   2.2 2.2 Abgrenzung Seite 5

3. Städtebauliches Konzept Seite 5

4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften
   4.1 Dachform Seite 6
   4.2 Farbgebung Seite 6
   4.3 Werbeanlagen Seite 6
   4.4 Leitungsführung Seite 6

II. RECHTSGRUNDLAGEN

Die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „St. Ruhe“ wurden auf der Grundlage der nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- **Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBL., S. 617) zuletzt geändert am 10.11.2009 (GBL S.615)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg** (GO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBL., S. 581) zuletzt geändert am 24.10.2008 (GBL. S.343 / 354)

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO) nach LBO und GO

Die zeichnerische Darstellung der Festsetzungen ist neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nach BauGB im zeichnerischen Teil der Außenbereichssatzung „Misch-/ Gewerbegebiet St. Ruhe“ i.d. Fassung vom 09.07.2010 wiedergegeben.

1. DACHFORM (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Als Dachform ist im Bereich der als Mischgebiet festgesetzten Fläche zulässig die Satteldachform mit Dachneigungen von 35-50°.

1.2 Als Dachform ist im Bereich der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche zulässig ein Flachdach, ein Pultdach mit bis zu 25° oder ein Satteldach mit bis zu 45° Dachneigung.

2. FARBGEBUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Die Farbgebung der Dacheindeckung hat sich für Gebäude im Planeinzugsgebiet am Bestand des Haupthauses Mengener Str. 1 mit seiner rotbraunen Eindeckung anzupassen. Ausnahmen hiervon bilden die als Flachdach ausgeführten Dacheindeckungen.

3. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 i.V. mit Nr. 1 LBO)

3.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung (Betriebstätte) zulässig und nur unterhalb der Traufe. Sie müssen so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere, dass sie nicht überdimensioniert , nicht beweglich und blendfrei sind und dass sie in Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet sind.

3.2 Auf den nicht überbaubaren Flächen (innere Verkehrserschließung, Grünflächen usw.) zwischen der L 194 bzw. der Mengener Straße und der Baugrenze dürfen keine Werbeanlagen aufgestellt werden, die sich an den fließenden Verkehr der L 194 bzw. der Mengener Straße richten (Preisschilder o.ä.).

3.3 Auch am Ort der Leistung (Betriebsstätte) werden folgende, auf den Verkehr einwirkende Werbeanlagen und Werbemaßnahmen nicht zugelassen (beispielhaft):

- Prismenwendeanlagen
- Lauflichtbänder
- Rollbänder
- Filmwände
- statische Lichtstrahler, Licht- und Laserkanonen und vergleichbare Einrichtungen
- Werbung mit Botschaften (Satzaussagen, Preisangaben, Adressen, Telefonnummern u.ä.)
- akustische Werbung
- luft- oder gasgefüllte Werbepuppen oder -ballons.

3.4 Der Standort, die Ausgestaltung und die maximale Höhe der Kraftstoff-Preistafel (elektronischer Preismast) ist mit dem Straßenbaulastträger der L 194 und der Stadtverwaltung Pfullendorf – Bauverwaltung einvernehmlich abzustimmen. Dabei kann von den Ziffern 3.1 – 3.3 abgewichen werden.

4. LEITUNGSFÜHRUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

4.1 Versorgungsleitungen für Gebäude betreffend elektrische Energie und Fernmeldeeinrichtungen sind als Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der „Örtlichen Bauvorschriften" mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Pfullendorf übereinstimmt.

Pfullendorf, den – 4. AUG. 2010

STADT 17 PFULLENDORF

Thomas Kugler
Bürgermeister

IV. BEGRÜNDUNG

1. VORBEMERKUNG

1.1 Veranlassung

Die Stadt Pfullendorf sieht sich veranlasst, auf Antrag eines privaten Investors die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Bauvorhaben zu schaffen. Dabei handelt es sich um den Neubau einer Tankstelle mit Waschanlage und einem kleinen Verkaufsshop sowie einer Kfz-Werkstatt im Kreuzungsbereich der neu gebauten Umgehungsstraße L 194 mit der Mengener Straße.

1.2 Auftragsvergabe und Verfahren

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Sigmaringen soll dazu nach § 35 Abs. 6 BauGB eine Außenbereichssatzung erstellt werden. Entsprechend veranlasste die Stadt Pfullendorf die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Misch-/Gewerbegebiet Sankt Ruhe". Ergänzend sollen dazu bauordnungsrechtliche Festsetzungen mittels der „Örtlichen Bauvorschriften Sankt Ruhe" aufgestellt werden.
Dazu wurde im Sommer 2009 der Auftrag zur Aufstellung der ‚Örtlichen Bauvorschriften' an das Ing.-Büro ARCUS vergeben. Die Bearbeitung verzögerte sich aufgrund erforderlicher Klärungen seitens des Eigentümers mit einem ihm nicht bekannt gemachtem, aber über den Kauf hinaus bestehenden Pachtverhältnis. Die Realisierbarkeit des Vorhabens im vorgesehenen Zeitplan war dadurch in Frage gestellt. Das Pachtverhältnis läuft nach der Ernte 2010 aus.

2. VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regelungsbedarf

Zur Vervollständigung der städtebaulichen Ordnung sind die bauplanungsrechtlichen Vorschriften vor dem Hintergrund des im Außenbereich der Stadt Pfullendorf und an einer der Haupteingangsstraßen in die Stadt gelegenen Plangebietes an dieser Stelle durch bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu ergänzen.

2.2 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Misch-/Gewerbegebiet St. Ruhe" in der Fassung vom 09.07.2010 .

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept im bauordnungsrechtlich – gestalterischen Bereich sieht vor dem Hintergrund des im Außenbereich und an einer Hauptzufahrt zur Stadt Pullendorf gelegenen Plangebietes folgende Zielsetzungen vor:

1. eine Aufnahme der aus dem Bestand ableitbaren baulichen Charakteristika für den als Mischgebiet festgesetzten südlichen Bereich der Außenbereichssatzung, der die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle umfasst und
2. deutlich offenere Festlegungen für den als Gewerbegebiet festgesetzten Teil der Außenbereichssatzung mit den dort vorgesehenen Bauvorhaben. Dabei wird den unterschiedlichen Nutzungsarten Rechnung getragen : ganz im Norden, nächst dem Kreisel eine Tankstelle mit Waschanlage, einem kleinen Verkaufsshop und den

erforderlichen Verkehrsflächen; daran nach Süden anschließend eine Kfz-Werkstatt, ebenfalls mit den erforderlichen Verkehrsflächen

3. Insgesamt sollen dabei Aussagen über
   - die Dachform und Dachneigung,
   - die Farbgebung
   - die Werbeanlagen sowie
   - den Verzicht auf Freileitungen

   getroffen werden.

Für Solitär-Bauwerke wie z.B. den Preismast (Kraftstoffpreise) der Tankstelle können Abweichungen oder Ausnahmen vorgesehen werden.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dachform

Für den Bereich des Mischgebietes sind die Festsetzungen bestandsorientiert an den mit Satteldach gestalteten Gebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle Mengener Straße 1. Sie gelten für Bestand und Neubauten in diesem durch eine Nutzungsgrenze kenntlich gemachten Bereich. Die dafür festgesetzten Dachneigungen von 35 bis 50° spiegeln den Bestand wieder.

Da der als Gewerbegebiet festgesetzte Bereich unterschiedlichen Nutzungsarten und daraus sich ergebenden unterschiedlichen Gebäudeformen dient, sollen hier verschiedene Dachformen zulässig sein :

1. Für die Tankstelle im Nordteil des Plangebietes und mit ihr verbundener Gebäude und Gebäudeteile wird die für Tankstellen technisch zweckmäßige, ökonomisch vorteilhafte und optisch werbende bauliche Charakteristik in Flachdach-Gestaltung aufgegriffen. Dementsprechend wird für diesen Nutzungsbereich auch die Dachform ‚Flachdach' zugelassen und festgesetzt

2. Der Neubau der Kfz-Werkstatt im Mittelteil des Plangebietes ist hingegen offen in der gestalterischen Ausprägung. Daher soll sowohl eine Flachdach-Ausführung – in Anlehnung an die Tankstelle, als auch eine Steildach-Option, in Anlehnung an die Hofstelle ermöglicht werden. Als vermittelnder Ansatz soll darüber hinaus die Pultdach-Form zulässig sein. Die Begrenzung auf bis zu 25° Dachneigung ergibt sich aus der damit reduzierbaren (First-)Höhenentwicklung des Gebäudes. Diese liegt damit in einem ähnlichen Rahmen wie die Höhenentwicklung eines Satteldaches bei 45°. Außerdem ist damit eine nahezu optimale Dachneigung für eine optionale Solarstromanlage gegeben.

Das Erfordernis einer Festsetzung der Dachform liegt in dem prägenden äußeren Erscheinungsbild an diesem Standort als Entrée an einer der Hauptzufahrten zur Stadt Pfullendorf.

4.2 Farbgebung

Die Festsetzung der Dachfarbgebung für das gesamte Planeinzugsgebiet orientiert sich am Bestand der Farbgestaltung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle Mengener Straße 1. Die dort verwandten rotbraunen Farbtöne der Ziegel gelten somit als Vorgabe für Bestand und Neubauten. Eine Ausnahme bilden alle Flachdächer. Hierzu zählt z.B. die Tankstelle, soweit sie als Flachdach ausgeführt wird.

Das Erfordernis einer Festsetzung der Dachfarbgebung liegt in dem prägenden äußeren Erscheinungsbild an diesem Standort als Entrée an einer der Hauptzufahrten zur Stadt Pfullendorf.

4.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen für Werbeanlagen dienen zum einen einer verträglichen Gestaltung im Zuge der Hauptzufahrt Mengener Straße in die Stadt Pfullendorf. Zum zweiten sind Gründe der Verkehrssicherheit maßgeblich.

Dazu soll die Werbung in ihrer Platzierung grundsätzlich auf den Ort der Leistung beschränkt bleiben. Für die Anordnung von Werbeanlagen und damit ihre optische Wirkung bzw. Sichtbarkeit wird ihre Anbringung bis maximal zur Traufhöhe eines Gebäudes als dem Zweck angemessen erachtet und als Obergrenze festgesetzt.

Als nicht geeignete Standorte für Werbeanlagen wird der Bereich zwischen Fahrbahn der L 194 und der Baugrenze angesehen und daher zur Stationierung von Werbeanlagen ausgeschlossen.

Die Anforderungen an Werbeanlagen dienen der Verkehrssicherheit, d.h. der Vermeidung einer zu lange andauernden Ablenkung des Fahrers vom Verkehrsgeschehen. Deshalb dürfen sie insbesondere nicht überdimensioniert , nicht beweglich und blendfrei sein und müssen in Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet sein.

Verboten sind aus diesen Gründen u.a. Prismenwendeanlagen, Lauflichtbänder, Rollbänder, Filmwände, statische Lichtstrahler, Licht- und Laserkanonen und vergleichbare Einrichtungen, Werbung mit Botschaften (Satzaussagen, Preisangaben, Adressen, TelefonNr. u.ä.), akustische Werbung, luft- oder gasgefüllte Werbepuppen oder –ballons.

Die für eine Tankstelle unerlässliche (elektronische) Preistafel fällt aus dem Rahmen üblicher Werbeanlagen und ist deshalb gesondert in Standort und Ausführung mit dem Straßenbaulastträger der L 194 und dem Fachbereich II, Bauverwaltung der Stadt Pfullendorf abzustimmen. Aufgrund der Eigenart dieser Werbeanlage können Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften 3.1 bis 3.3 zugelassen werden.

4.4 Leitungsführung

Auf eine oberirdische Leitungsführung jeglicher Art soll aus optischen und praktischen Gründen verzichtet werden.

Donaueschingen, den 09.07.2010
Dipl-Ing. Otto K. Körner
ARCUS Ing.-Büro

Stadt Pfullendorf
Landkreis Sigmaringen

Satzung

der Stadt Pfullendorf über die Außenbereissatzung **„St. Ruhe“**, Gemarkung Pfullendorf.

Aufgrund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), i. V. m. § 4 der GemO hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf in öffentlicher Sitzung am 29.07.2010 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 2
Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich

§ 1 dieser Satzung gilt für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

§ 3
Zulässigkeit von Vorhaben

Für die Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung bleibt ansonsten § 35 Abs. 2 BauGB unberührt.

§ 4
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 09.07.2010 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Außenbereichssatzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Pfullendorf übereinstimmt.

Pfullendorf, den 04.08.2010

Thomas Kugler, Bürgermeister

IV. BEGRÜNDUNG

1. VORBEMERKUNG

1.1. Veranlassung

Die Stadt Pfullendorf sieht sich veranlasst, auf Antrag eines privaten Investors die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Bauvorhaben zu schaffen. Dabei handelt es sich um den Bau einer Tankstelle mit Waschanlage und einem kleinem Verkaufsshop sowie einer Kfz-Werkstatt im Kreuzungsbereich der neu gebauten Umgehungsstraße L 194 mit der Mengener Straße.

1.2. Auftragsvergabe und Verfahren

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Sigmaringen soll dazu nach § 35 Abs. 6 BauGB eine Außenbereichssatzung erstellt werden. Entsprechend veranlasste die Stadt Pfullendorf die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Misch-/Gewerbegebiet Sankt Ruhe".
Dazu wurde im Sommer 2009 der Auftrag zur Aufstellung der Außenbereichssatzung an das Ing.-Büro ARCUS vergeben. Die Bearbeitung verzögerte sich aufgrund erforderlicher Klärungen seitens des Eigentümers mit einem ihm nicht bekannt gemachtem, aber über den Kauf hinaus bestehenden Pachtverhältnis. Die Realisierbarkeit des Vorhabens im vorgesehenen Zeitplan war dadurch in Frage gestellt. Das Pachtverhältnis läuft nach der Ernte 2010 aus.

2. VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung und geordnete städtebauliche Entwicklung

Als eine der drei Voraussetzungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung gilt der Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dazu ist nebenstehend der entsprechende Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan wiedergegeben.
Die geplante Tankstelle / Kfz-Werkstatt nimmt dabei die bestehende Mischgebietsfläche eines ehemals landwirtschaftlichen, aber bereits in Teilen umgenutzten Anwesens ein und erweitert diese bis zum nördlich gelegenen Kreuzungspunkt der Umgehungsstraße L 194 mit der Mengener Straße.
Der Standort an der Umgehungsstraße L 194, an einer Hauptzufahrt zur Stadt Pfullendorf (der Mengener Straße) sowie in Nachbarschaft zum nördlich der L 194 erschlossenen Gewerbe- / Industriegebiet „Mengener Straße" belegen den Charakter einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung mit dem Nutzungszweck Tankstelle / Kfz-Werkstatt .

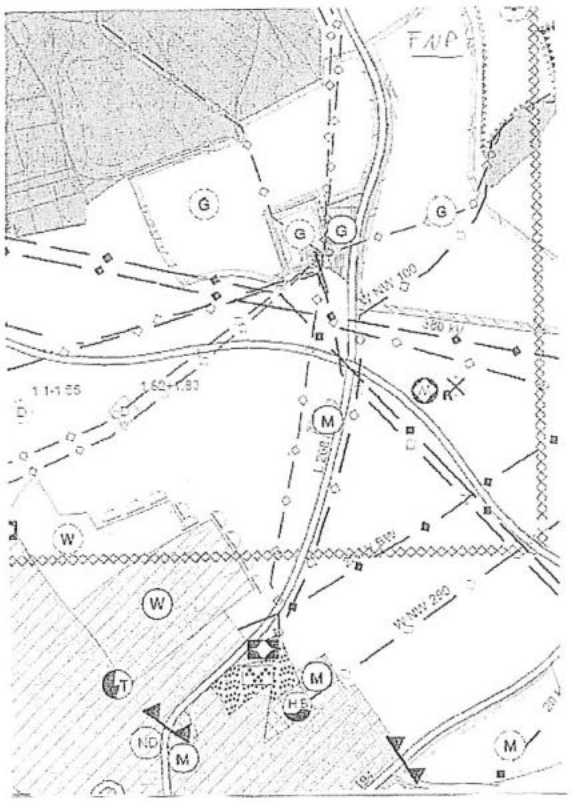


Abb. 1 Auszug aus aktuellem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

Dass der investierende Kfz-Handwerksbetrieb mehrere Ökonomieteile des aufgegebenen-Landwirtschaftlichen Betriebes mit einer sinnvollen Folgenutzung bereits in der Vergangenheit umgewidmet hat (Genehmigung liegt vor), unterstreicht diese Bewertung zusätzlich.

Als zweite Voraussetzung für die Zulässigkeit der Nutzung des Instrumentes ‚Außenbereichssatzung' gilt, dass damit keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet werden darf, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegt. Diese Voraussetzung wird ebenfalls erfüllt, da das Vorhaben „Kfz-Werkstatt und Tankstelle" in dem vorliegenden Umfang keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

2.2. Bestehende verbindliche Bauleitplanung

Außer der o.g. Bebauungsplanung „Gewerbe-/Industriegebiet Mengener Straße" in ca. 2-400m Entfernung nördlich existiert im Umfeld keine weitere verbindliche Bauleitplanung.

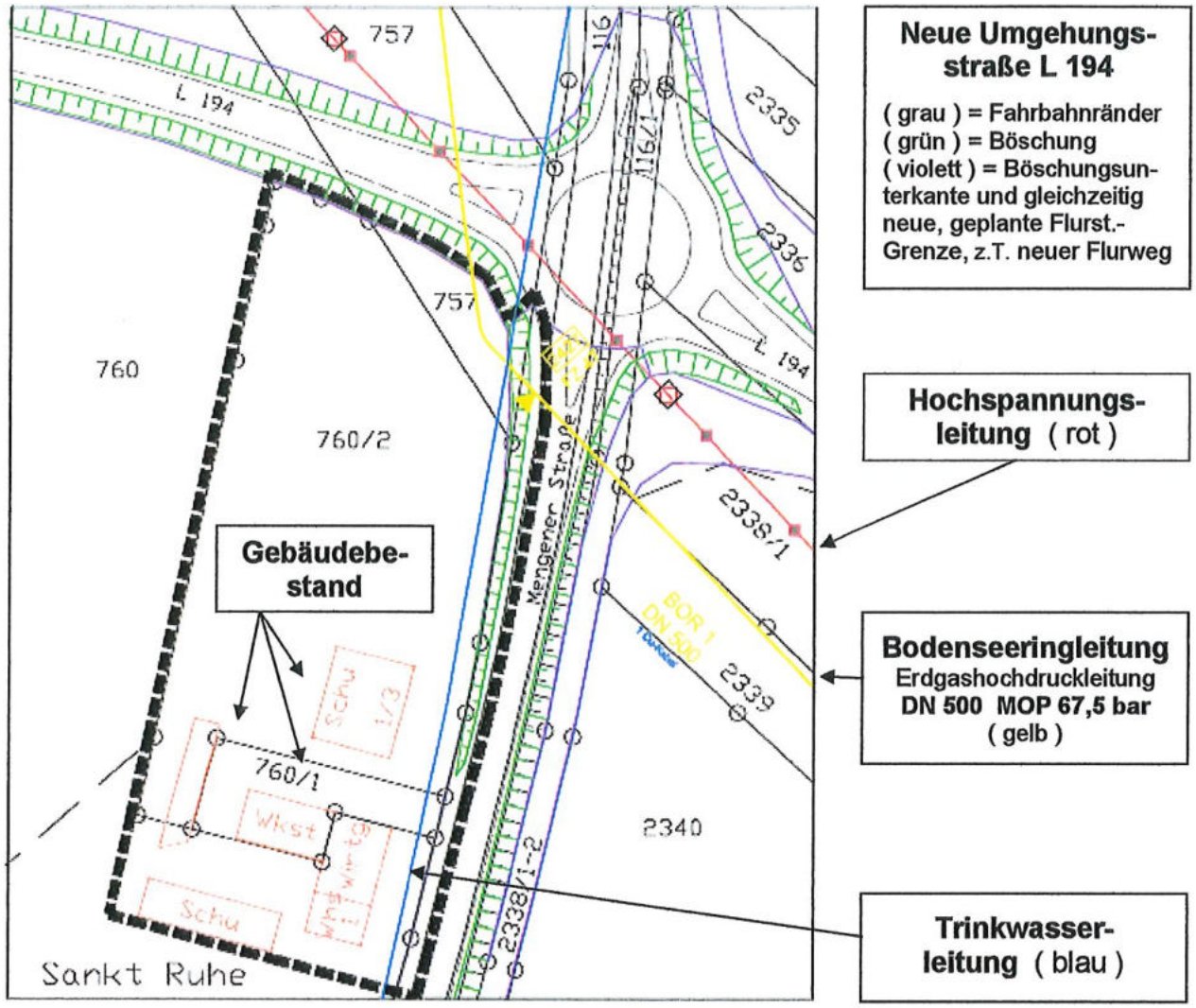
2.3. Abgrenzung

Zur Außenbereichssatzung mit der im Plan enthaltenen Abgrenzung gehört insbesondere das als Mischgebiet ausgewiesene, bereits zu zwei Dritteln einem Kfz-Betrieb dienende Gehöft. Die Außenbereichssatzung umfasst insgesamt die Flurstücksnummern 760/1, 760/2, 760 (kleine Teilfläche südl.), 757 (südl. Teilfläche) und 116 (Teilfläche: westlich der Mengener Str./Fahrbahn gelegene Bankett- und Grünfläche). Die Grenzziehung verläuft an der West-Seite entlang der ausgemarkten Flurstücke 760/2 und 760/1. Nach Süden wird das Plangebiet ergänzt um die vollständige Einbeziehung der übrigen Gebäude des Gehöftes Mengener Str. 1 mit dem Wohn-/Wirtschaftsgebäude und einem weiteren Ökonomieteil (Schuppen). Im Osten bildet der Fahrbahnrand der ehemaligen L 268, die bereits aktuell im Grundbuch abgestuft als Gemeindestraße im Eigentum der Stadt Pfullendorf steht, die Grenze des Plangebietes. Im Norden orientiert sich die Grenze der Außenbereichssatzung an der geplanten, ***nicht*** ausgemarkten Flurstückseinteilung aus dem laufenden Flurneuordnungsverfahren „Pfullendorf – L 194" : dies betrifft einen relativ kleinen Grenzabschnitt im Bereich der Gemeindestraße, der L 194 und des Flurstückes 757.

Relevant ist die fehlende Rechtskraft dieser nicht ausgemarkten Grundstücksgrenze in Bezug auf Festsetzungen der Außenbereichssatzung gleichwohl nicht. Dies liegt darin begründet, dass die Nutzungsgrenzen (Baugrenze, innere Verkehrsfläche) mit ihrem Bezug zur L 194 (Ursache : 20m bzw. 10m Abstand für Hochbauten bzw. Fahrflächen/Stellplätze) und zur Gemeindestraße Mengener Str. auf die in der Realität vorhandene Straßenbegrenzungslinie (Straßenrand) bezogen festgesetzt werden und nicht auf die (noch fiktiven) Flurstücksgrenzen im Flurneuordnungsverfahren.

Das Gebiet umfasst eine Größe von 0,81 ha.

Abb.2 Bestandsplan und Abgrenzung der Außenbereichssatzung „Misch-/Gewerbegebiet St. Ruhe" (unmaßstäblich) in der Darstellung mit den bestehenden Flurstücksgrenzen



2.4. Verkehrliche Anbindung

Das Gebiet liegt an der Mengener Straße und ist über diese erschlossen.

2.5. Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die Abb. 2 und das Flurstückskataster als Grundlage der Außenbereichssatzung verdeutlicht im Wesentlichen die bestehende Bebauung im Plangebiet und im Umfeld.

Im Plangebiet selbst besteht lediglich die ehemalig landwirtschaftlich genutzte Hofstelle, die in ihren drei nördlich gelegenen Gebäuden (auf Flst. 760/2 und 760/1) mit genehmigter Umnutzung einer KFZ-Werkstatt dient. Die Umgebung ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen, überwiegend Ackerflächen. Südlich der Hofstelle liegt eine prägende Streuobstwiese von beträchtlicher Größe.

Die nächste „Bebauung“ liegt nördlich der L 194 in ca. 230 m Entfernung: die Verdichterstation der Gasversorgung Süddeutschland und ein Heiztechnikbetrieb. Nach Süden befindet sich der Siedlungsrand der Stadt Pfullendorf mit Wohngebieten und der Wallfahrtskapelle ‚Maria Schray' in ca. 480 m Entfernung.

2.6. Umweltrelevante Bestandsanalyse

- **Bestehende Flächennutzungen**

Flächennutzung	**Fläche in m²**
Acker	4.065 m²
Straßenböschung	464 m²
Brache/ Garten	377 m²
Gebäude	1.074 m²
Hoffläche schwarz	1.200 m²
Hoffläche Kies/ Schotter	870 m²
Hecke	50 m²
Summe	**8.100 m²**

Tab. 1 Flächennutzungen im Plangebiet

- **Schutzgut Boden**

Das Vorhabengebiet liegt im Bereich der würmeiszeitlichen Vergletscherung. Auf den voreiszeitlichen Tonmergeln und Sanden der tertiären Oberen Süsswassermolasse finden sich Geschiebemergel und –lehme, die durch Beckentone überdeckt sind. Lokal sind wasserführende Talkiese eingelagert, überlagert von entsprechenden Verwitterungsböden (Braun- und Parabraunerden) aus bindigem, überwiegend verlehmten Material.
Dies wird durch die beiden Bohrungen des Bodengutachtens bestätigt, das in beiden Fällen leicht kiesige bzw. schluffige Tone unter der Oberbodenschicht feststellt. Dementsprechend sind die Bodenfunktionen für den Wasserhaushalt und das Puffervermögen als hoch, die Standorteignung für Kulturpflanzen als mittel, für die natürliche Vegetation als gering einzustufen. Die Versickerungseignung ist aufgrund der vorherrschenden Bodenart Ton ebenfalls als gering einzuschätzen

Bedeutung Schutzgut Boden: mittel

Abb. 3
Die „See-Bildung“ mit Dauerhaftigkeit veranschaulicht die Dichtigkeit der vorherrschenden Bodenart Ton im Plangebiet; ursächlich für den „See“ ist die Behinderung des ursprünglich freien Abflusses nach Norden durch den Bau der Umgehungsstraße L 194 in Dammlage.

- **Schutzgut Wasser**

Im Gebiet existieren keine Oberflächengewässer. Durch die bindigen Böden ist nur eine geringe **Grundwasserelevanz** gegeben, d.h die Grundwasserneubildung in diesem Bereich ist als gering einzustufen. Grundwasser wurde bei den Probebohrungen bis 5m Tiefe nicht angetroffen.

Bedeutung Schutzgut Wasser: gering

- **Schutzgut Arten und Biotope**

Von der Planung ist überwiegend intensives Ackerland betroffen, das eine geringe arten- und biotopschutzbezogene Wertigkeit aufweist.

Im Bereich des vorhandenen Gebäudekomplexes sind neben den Gebäuden

- Hofflächen als Kiesfläche oder Schwarzdecke,
- eine kleinere ungenutzte Auffüllung ,
- eine kleine Brachfläche im Südwesten und
- eine einzelne Birke an der Einfahrt zum Hofkomplexes und
- im Süden und SO eine Baumhecke von ca. 75m Länge

zu finden. Diese anthropogen geprägten, stark genutzten Standorte weisen keine bzw. nur geringe Artenschutz- und Biotoprelevanz auf. Eine Ausnahme stellen die Gehölze an der südlichen Gebietsgrenze (überwiegend außerhalb) dar, die – insbesondere in Zusammenspiel mit der angrenzenden Streuobstwiese – eine mittlere Wertigkeit als Brut- und Rückzugsbiotop für Vögel und Kleinlebewesen aufweisen.

Abb. 4
Blick (von N) auf die landwirtschaftliche Hofstelle mit KFZ-Werkstatt , angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche rechts (westlich) und der Mengener Straße (ehem. L 268) als eine der Hauptzufahrten in die Stadt Pfullendorf

Einen weiteren Flächenanteil machen die Straßenböschungen aus, die aufgrund der Tieferlage des Vorhabensgebietes gegenüber der angrenzenden Straße bis zu 8m breit sind. Sie weisen eine artenarme Grasvegetation auf (Einsaat Landschaftsrasen bei Bau der Straße), die durch die Straßenunterhaltung mit jährlich zweimaligem Mulchen verstärkt bzw. verursacht wird. Arteninventar und Nutzung bedingen daher eine nur geringe ökologische Wertigkeit dieser Flächen.

Geschützte Flächen nach NatSchG Baden-Württemberg bzw. nach EU-Richtlinien sind im Gebiet nicht vorhanden. Damit ist die dritte Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erfüllt : es fehlen Anhaltspunkte, die auf eine Beeinträchtigung der in § 1

Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (= NATURA 2000-Gebiete) schließen lassen. Wie vermutet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld, kann dies nach Einsicht in Karten der baden-württembergischen NATURA-2000-Gebiete verneint werden.

Außerhalb des Plangebietes grenzt im Süden eine sehr gut ausgeprägte Streuobstwiese mit hoher ökologischer Wertigkeit an, die durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden darf und wird (Ausgrenzung). Dies ist außerdem aufgrund der Abschirmung durch den bestehenden Gebäudekomplex und der Grenzhecke gegenüber den im nördlichen Plangebietsteil vorgesehenen Neubaumaßnahmen nicht anzunehmen.

Streng geschützte Arten nach §10 BNatSchG wurden nicht kartiert, entsprechende Vorkommen sind nicht bekannt und werden aufgrund der Biotopstrukturen und der Nutzungen nicht erwartet.

Bedeutung Schutzgut Arten und Biotope: gering

Abb. 5
Blick von Süden auf die Streuobstwiese außerhalb des Plangebietes – rechts die Mengener Straße mit der einseitig begleitenden Laubbaumreihe . Im mittigen Hintergrund ist der Giebel des Haupthauses der ehemaligen Hofstelle Mengener Str. 1 zu erkennen

- **Schutzgüter Erholung und Wohnen sowie Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt außerhalb der bebauten Siedlungsbereiche von Pfullendorf in einem landwirtschaftlich intensiv genutzten Landschaftsteil, mit Vorbelastungen durch Infrastruktur (Straßen, Stromleitungen, Gasdruckerhöhungsstation).
Zur Stadt hin ist das Vorhabensgebiet durch die vorhandenen Gebäude der ehemlaigen Hostelle und die Streuobstwiese weitgehend abgeschirmt.
Positiv für das Landschaftsbild, aber außerhalb des Plangebiets gelegen, ist die ca. 15-20-jährige Laubbaumreihe östlich der Mengener Straße.

Bedeutung für Erholung und Landschaftsbild: mittel

- **Kulturgüter**

Keine bekannt

Bedeutung für Kulturgüter: nicht relevant

- **Schutzgut Klima**

Das Plangebiet ist klimatisch aufgrund seiner Nutzung als Ackerfläche (keine Kaltluftentstehung), seiner Topographie (Tieflage) und der geringen Dimension nicht wirksam.

Bedeutung für Klima: gering

Plan-Alternativen

Das Vorhaben ist durch seine Zweckbestimmung (Tankstelle) weitgehend an den Standort gebunden (Zuordnung zu entsprechendem Verkehrsaufkommen).

2.7. Infrastruktur

Das Gebiet wird tangiert von mehreren Leitungstrassen (s. Abb. 2):

1. Im nordwestlichen Randbebreich liegt die überregional bedeutsame Bodenseeringleitung als Erdgashochdruckleitung (DN 500, mit max. 67,5 bar Druck), betrieben von der Gasversorgung Süddeutschland (GVS).
2. Im östlichen Plangebiet verläuft die Trinkwasserleitung der Stadt Pfullendorf etwa parallel entlang der Mengener Straße. Im nördlichen Teil des Plangebietes weist sie einen Abstand von ca. 8 m von der östlichen Plangebietsgrenze auf, im südlichen Plangebiet beträgt der entsprechende Abstand ca. 5,5 m.
3. Für die Entwässerung des Industriegebietes Mengener Straße nördlich der L 194 ist eine Abwasserleitung in der Planung, die parallel zur Trinkwasserleitung zu führen ist. Die genaue Lage wird im weiteren Planaufstellungsverfahren bekannt gemacht.

2.8. Verfahren der Flurneuordnung

Der Planbereich der Außenbereichssatzung liegt in dem Zweckverfahren „Pfullendorf – L 194“ der Flurneuordnung, das dem Zweck dient, die durch den Umgehungsstraßenbau der L 194 hervorgerufenen Grundstücksveränderungen eigentumsrechtlich neu zu ordnen. Das Verfahren wird betrieben vom Amt für Flurneuordnung in Ravensburg.

Im Vorgriff auf die Zusammenlegung wurde das Flurstück 760/2 des Investors bereits im Gelände neu ausgemarkt. Ausgenommen davon ist ein kleiner Grundstücksabschnitt der Grundstücksseite, die dem Kreisel im Zuge der L 194 zugewandt liegt.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1. Nutzung und Bebauung

In der vorhandenen, aber nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Hofstelle besteht eine Wohnnutzung (mit Nebengebäuden) und eine KFZ-Werkstatt. Letztere nutzt etwa 40-50% der bestehenden Immobilien. Dieser Betrieb beabsichtigt die Erweiterung seines Unternehmens um ein weiteres Betätigungsfeld: den Neubau einer Tankstelle mit Waschanlage und kleinem Shop.

Die Standortwahl entspricht trotz ihrer Lage im Außenbereich einer städtebaulich geordneten Entwicklung, weil

1. eine Affinität zwischen Kfz-Werkstatt und Tankstelle besteht.
2. die Lage sowohl an der L 194 als auch einer wichtigen Hauptzufahrt zur Stadt Pfullendorf, der Mengener Straße, geeignet ist für die Ansiedlung einer Tankstelle. An diesem Standort können sowohl Ziel- und Quellverkehr der Stadt Pfullendorf (nördlicher Bereich) abgedeckt werden als auch Absatzpotentiale des Umgehungsstraßen-Verkehrs – insbesondere des Schwerlastverkehrs, erschlossen werden.
3. Hinzu kommt die gewerblich-industrielle Entwicklungsfläche „Mengener Straße" in beträchtlicher Größe nördlich der L 194
4. mit der Distanz zu den nächstgelegenen Wohnsiedlungsbereichen kann vorbeugender Lärmschutz gewährleistet werden und
5. die bestehende Wohnnutzung in der ehem. Hofstelle nutzungsbezogen und baulich getrennt liegt von den Neubauvorhaben.

Die Nutzungskonzeption sieht unter diesen Voraussetzungen vor, die ehemalige Hofstelle und Teile des Kfz-Betriebes als Mischgebiet im südlichen Drittel des Plangebietes auszuweisen. Die Erweiterung des Kfz-Betriebes und die Tankstelle im nördlichen Plangebiet sollen hingegen als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Aus Gründen des Klimaschutzes und aus eigen- wie regionalwirtschaftlichen Vorteilen wird die Nutzung erneuerbarer Energien empfohlen. Die bestehenden sowie geplanten Gebäude sind durchweg mit nahezu direkter SÜD-Ausrichtung sehr gut geeignet für aktive Sonnenenergie-Nutzung (Solarthermie, Solarstrom). Nicht geeignet nach derzeitigem Planungsstand ist das mit nach Norden und damit „falsch" geneigte Pultdach des neu geplanten Werkstattgebäudes : hier wäre eine 180°-Drehung Ziel führend, sofern betrieblich machbar.
Weitere Optionen wären der Einsatz von Biomasse, Geothermie oder die Kleinwindkraft, wobei bei letzterem die Gewährleistung sehr genau zu prüfen ist. Ähnliches gilt für strombetriebene Wärmepumpen.

3.2. Grünordnung

Die Wiedernutzung einer aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebsstelle durch eine Kfz-Werkstatt kann als sinnvolle „Recyclingmaßnahme" im Sinne des Umweltschutzes positiv bewertet werden.

Die Lage im Außenbereich und die Erweiterung um eine Tankstelle mit Waschanlage stellt zwar einen Eingriff in das Landschaftsbild und andere Schutzgüter des Naturhaushaltes dar, ist jedoch aus den o.g. Gründen städtebaulich vertretbar und an dieser Stelle sinnvoll. Die mit der Erweiterungsplanung „Tankstelle und Waschanlage" verbundenen Eingriffe beziehen sich im Wesentlichen auf

- das Landschaftsbild,
- den Wasserhaushalt und

- den Bodenschutz

Durch eine Überbauung findet eine irreversible Überformung des Bodens statt – eine unvermeidbare Konsequenz aus dem Bauvorhaben. Wenn der Schutz des Bodens Bedeutung genießt, stellt sich die Frage nach möglicher Entsiegelung andernorts.
Das Schutzgut Wasser findet durch das weitgehende Belassen und Zurückführen von Niederschlagwasser in den natürlichen Wasserkreislauf Berücksichtigung : unbelastete Niederschläge können entweder versickert, gepuffert und/oder abgeleitet werden. Belastetes Niederschlagswasser ist zu behandeln, um mit ihm dann entweder – wie bei unbelastetem Niederschlagswasser weiter zu verfahren, oder es bei hohem Verschmutzungsgrad in die Abwasserkanalisation abzuleiten.
Zum Landschaftsbild wurde bereits folgende Konzeption mit dem Investor abgestimmt:

- nach Westen zur freien (landwirtschaftlich) genutzten Landschaft die Anlage einer Streuobstpflanzung, die Anschluss an den großflächigen Streuobstbestand südlich der Hofstelle erhält (Biotopvernetzung) und
- Straßen begleitende Baumpflanzungen entlang der L 194 und der Mengener Straße, soweit es die Leitungsinfrastruktur und Zufahrten zulassen. Darüber hinaus erfolgt damit eine optische Einbindung des Vorhabens in die Landschaft und eine Aufwertung der Stadtzufahrt nach Pfullendorf.

4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept erfolgt eine Nutzungsgliederung und -festsetzung in

- ein südliches Mischgebiet als Bestandsfestsetzung und
- ein nördlich zur L 194 gelegenes Gewerbegebiet mit Neubaumaßnahmen

Das **Mischgebiet** weist im tatsächlichen Bestand nördlich den Kfz-Betrieb mit Autoan- und –verkauf und einer kleineren Werkstatt auf (Flst. 760/1), während die ehem. Hofstelle mit der Wohnnutzung am südlichen Plangebietsrand liegt (Flst. 760). Damit ergibt sich eine Nutzungsmischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe, für die eine Festsetzung ‚Mischgebiet' angemessen ist.
Als weitere im Außenbereich ansiedelbare Nutzungsarten eines Mischgebietes sollen Schank- und Speisewirtschaften und Kfz-affine Handwerks- und sonstige Gewerbea(z.B. einschl. Gartenbau) zulässig sein, sofern sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
Nicht dagegen sollen Innenstadt-relevante Nutzungen zugelassen werden : hierzu zählen **unter anderem** Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten (gem. §6 Abs. 2 Nr.8 BauNVO) – sie sollen daher an dieser Stelle ausgeschlossen werden.
Auch die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart ‚Vergnügungsstätte' gem. §6 Abs. 3 BauNVO soll ausgeschlossen werden, da das mischgenutzte Plangebiet hierfür keine Tragfähigkeit bietet.

Das geplante **Gewerbegebiet** nördlich des Mischgebietes anschließend zur L 194 soll nur für eng umrissene Nutzungsarten geöffnet werden. Dies liegt in der Außenbereichslage begründet, die keine Entwicklung zu einem allgemeinen Gewerbegebiet ermöglichen soll, sondern auf eine Standort bezogen städtebaulich geordnete Entwicklung abstellt. Das bedeutet eine Zusage zu einer Kfz-Werkstatt / Handwerksbetrieb, Kfz-affinen sonstigen Gewerbebetrieben sowie einer Tankstelle mit Waschanlage und kleinem, deutlich untergeordnetem Verkaufsshop. Nicht dagegen ist es Ziel der vorgelegten Außenbereichssatzung, einen Blankoscheck für gewerbliche Nutzungen aller Art auszustellen wie z.B. Einzelhandelsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude oder Anlagen für die unterschiedlichsten Nutzungszwecke, wie sie in §8 Abs 2 BauNVO aufgeführt sind. Dem steht auch die häufig einer Nutzungsart anhängende Innenstadtrelevanz entgegen. Daraus ergibt sich die städtebauliche Begründung, sowohl allgemein zulässige Nutzungsarten in den Festsetzungen weitestgehend auf das beabsichtigte Nutzungsziel einzugrenzen als auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter einzuschränken.

Diese Vorgehensweise entspricht auch der Aufrechterhaltung und Sicherung einer zukunftsorientierten Handlungsfähigkeit der Kommunalpolitik, die an dieser exponierten Stelle der Gemarkung nicht aus der Hand gegeben werden kann, sondern bei nicht absehbaren Entwicklungen im Plangebiet nach wie vor ihrer kommunalen Planungshoheit gerecht wird.

Die in der Außenbereichssatzung für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der L 194 / L 268. Das Baugebiet ist durch diese Straßen vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten künftig eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutz- oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann (z.B. für Betriebsleiterwohnung).

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzungen wird einerseits mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 im gesamten Plangebiet festgelegt. Als zweite erforderliche Festsetzung zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung durch eine Höhenfestsetzung von max. 7 m über der mittleren Höhe Oberkante der inneren Verkehrsflächen. Diese Höhe ergibt sich – am Beispiel der Tankstelle ermittelt, aus der nach Straßenverkehrsordnung vorgegebenen lichten Höhe von 4,5m, einem Zuschlag von zusätzlich einem Meter und einer Flachdachkonstruktion von max. 1,5m Höhe.
Die Bezugshöhe der Fahrfläche bewegt sich in ihrer Höhenlage im Vergleich zur Mengener Straße im Bereich der Zufahrt auf max. +/- 1 m.
Aufgrund der von Süd nach Nord abfallenden Topografie soll die genaue Höhenfestlegung im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtverwaltung Pfullendorf – Fachbereich II, Bauverwaltung festgelegt werden.

Ausnahmen für die Höhenfestsetzungen betreffen

1. bestehende Gebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle und
2. eventuell die Kraftstoff-Preistafel (Standort + maximale Höhe mit Straßenbaulastträger der L 194 festlegen)

4.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die Überbaubarkeit der Grundstücke ergibt sich aus der festgesetzten Baugrenze.
Die großzügig ausgeformten Baugrenzen orientieren sich

1. an der Umfassung des Gebäudebestandes im Süden,
2. an dem Abstanderfordernis von 20 m zur L 194 im Norden einschl. Kreisel,
3. an der Eingrünungsfläche im Westen (OBST 1) und
4. an dem Freihaltungserfordernis der Trinkwasserleitung im Osten.
5. Hinzukommen wird – sobald bekannt, der Trassenverlauf der Abwasserleitung ebenfalls entlang der östlichen Plangebietsgrenze.

4.4. Flächen für Nebenanlagen

Die Zulässigkeitserklärung für Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen und auf den Verkehrsflächen soll eine intensivierte Flächenausnutzung im Plangebiet ermöglichen, soweit nicht Ziff. 5 der textl. Festsetzungen dem entgegensteht (s.u. Ziff. 4.5).

4.5. Von Bebauung frei zu haltende Flächen

Gegenüber der klassifizierten Umgehungsstraße Pfullendorf, der L 194 sind nach landesrechtlichen Vorschriften Abstandsflächen in einer Breite von 20m (ab Fahrbahnrand) von Bebauung freizuhalten. Als „Bebauung" werden alle Gebäude bezeichnet, die somit in den Abstandsflächen unzulässig sind. Hingegen können z.B. ebenerdige Stellplätze zugelassen werden. Hierzu ist rechtzeitig eine Kontaktaufnahme mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Straßenwesen und Verkehr, in der Außenstelle in Überlingen erforderlich.

4.6. Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen werden außerhalb des Baufensters festgesetzt

- Stellplätze sowie Fahrflächen für die Benutzung der Tankstelle, Waschanlage und Kfz-Werkstatt sowie
- die Ein- und Ausfahrt.

Die Ein- und Ausfahrt hat nach Angaben des Regierungspräsidiums Tübingen – Außenstelle Überlingen, vom Kreisel eine Mindestaufstelllänge von zwei Lastzügen zu gewährleisten. Dies ist mit etwa 30m Distanz zwischen Kreisel-Fahrbahnrand und Einfahrt zur Tankstelle sichergestellt.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sind in der Außenbereichssatzung freizuhaltende Sichtdreiecke eingetragen. Sie dienen sowohl den auf der Mengener Straße fahrenden KFZ zur Erkennung möglicherweise einbiegender Fahrzeugen und daraus resultierendem Verhalten (Geschwindigkeitsreduktion, Bremsvorgänge usw.). Dies gilt umgekehrt in gleicher Weise für die auf die Mengener Straße ausfahrenden Fahrzeuge : sie sollen rechtzeitig erkennen können, ob sich ein Fahrzeug auf der Mengener Straße mit entsprechender Geschwindigkeit nähert. Zusammenfassend wird damit der Leitsatz der gesetzlichen Grundlage umgesetzt „Übersicht schafft Verkehrssicherheit".

4.7. Behandlung von Niederschlagswasser

Die textlichen Festsetzungen zielen darauf ab, den Wasserkreislauf so naturnah wie möglich zu gestalten dadurch, dass unbelastete Niederschläge von Dächern und versiegelten Flächen über private und öffentliche Grundstücksflächen sowie die OBST 1-Fläche versickert werden. Zu diesem Zweck sind die privaten Stellplätze und sonstige nicht oder nur gering genutzte Flächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten. Aufgrund des Ton-haltigen Bodens sind Pufferungen von Niederschlagswasser wahrscheinlich erforderlich. Ihre Anordnung kann in den privaten und öffentlichen Grünflächen sowie in der OBST 1-Fläche erfolgen – bei letzterer unter Wahrung ihrer naturschutzbezogenen Zielsetzungen (Ziff. 9 der textl. Festsetzungen; Ziff 4.9 s.u.).

Belastetes Niederschlagswasser ist in Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung entweder zu behandeln und , sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, anschließend mit ihm dann weiter wie mit unbelastetem Niederschlagswasser zu verfahren. Andernfalls muss es direkt der Sammelkläranlage zugeleitet werden. Tankstellenspezifische Vorbehandlungen wie z.B. Ölabscheider gehören zu einer erforderlichen Vorbehandlung. Bereits in der Planung ist für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen nach § 62 WHG die Anlagenverordnung – VawS vom 11. Februar 1994 in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere § 6 Gefährdungspotential und der Anhang 1 zu § 4 der VAwS, zu beachten.

4.8. Öffentliche und private Grünflächen

Einzige öffentliche Grünfläche und daran anschließend auch die einzige als private Grünfläche festgesetzte Fläche ist die Straßenböschung entlang der Mengener Straße bis zum Kreisel. Direkt vom Straßenrand beginnend, steht sie im Eigentum der Stadt Pfullendorf . Sie dient mit den unter Ziffer 4.11 erläuterten Baumpflanzungen der gesamthaften Eingliederung und Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Dieser Pflanzmaßnahme kommt dadurch besondere Bedeutung zu, da von der L 194 kommend die Zufahrt Mengener Straße ein wichtiger Eingangsbereich zur Stadt Pfullendorf darstellt. Mit den Pflanzmaßnahmen soll versucht werden, einen attraktiven Ortseingang von Norden her zu schaffen.

4.9. Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

4.9.1. Eingriffsbilanzierung

Abb. 6 Ausgleichsbilanzierung nach LUBW 2005

Außenbereichssatzung "Sankt Ruhe": Eingriffsbilanzierung (nach LUBW 2005)

Flächennutzung Bestand	Fläche in m²	Bewertung nach LUBW		Flächennutzung Planung	Fläche in m²	Bewertung nach LUBW	
Acker	4.065	5	20325				
Straßenböschung	464	12	5568	Straßenböschung mit Baumreihe	640	15	9600
Brache/ Garten	377	7	2639				0
Gebäude	1.074	0	0	GE Baufenster: Gebäude und Hoffläche versiegelt (Annahme 90% des Baufensters: =5356*0,9)	4820,4	0	0
Hoffläche schwarz	1.200	0	0	GE Baufenster nicht versiegelt -> kleine Grünflächen (Annahme 10%-Hecke s.u.)	485,6	3	1456,8
Hoffläche Kies/ Schotter	870	2	1740	Innere Verkehrsfläche versiegelt (Annahme 80%)	948,8	0	0
				Innere Verkehrsfläche Verkehrsgrün (Annahme 20%)	237,2	10	2372
Hecke	50	12	600	Hecke	50	12	600
				Streuobst	918	18	16524
Summe	**8.100 m²**		**30872**		**8100 m²**		**30552,8**

4.9.2. Ausgleichsmaßnahme

Als ein Ausgleich mit landschaftlicher Aufwertung ist die Anlage einer Streuobstwiese auf artenreichem Grünland mit Pflanzung von regionaltypischen Streuobsthochstämmen in 10 bis 12 m Abstand zu verstehen. Aufgrund des einzuhaltenden Grenzabstandes von 4m für derartige Baumgrößen – und das sind noch die kleineren, ist die Fläche mindestens mit 7m Breite ausgewiesen – besser wären 10m Breite. Die zu verwendenden regionaltypischen Streuobst-Sorten sind der Pflanzliste A zu entnehmen, deren Grundlage die Sortenliste des Landratsamtes Sigmaringen bildet.

Bei Inanspruchnahme der Fläche zur Pufferung /Versickerung von Niederschlagswasser ist die Gewährleistung des Zweckes der Fläche OBST 1 entsprechend Ziff. 9.1 und 9.2 der textlichen Festsetzungen sicher zu stellen.

4.10. Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Für die im zeichnerischen Teil zugunsten der Stadt Pfullendorf zu sichernde Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Damit wird der Verlauf der Trinkwasserleitung zugänglich gehalten : der Verlauf des Baufensters ist im nördlichen Bereich bis einschl. der Zu-/Ausfahrt mindestens 1,50m, im Durchschnitt etwa 1,70m entfernt von der Leitungstrasse. Südlich der Zufahrt steigt der Abstand zwischen Baufenster und Trinkwasserleitung von 1,70m auf 4,50m an der südlichen Plangebietsgrenze.

Für die im zeichnerischen Teil zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland (GVS) zu sichernde Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einem beiderseitigen, 5m breiten Schutzstreifen auf allen betroffenen Grundstücken festgesetzt.

Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen und Gebäude errichtet werden. Auch Dachvorsprünge von baulichen Anlagen dürfen nicht in den Schutzbereich hineinragen. Dauerstellplätze und das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien sind ebenfalls unzulässig.

Sämtliche Maßnahmen in den Schutzstreifen sind bereits in der Planungsphase mit der GVS einvernehmlich abzustimmen.

4.11. Anpflanzungen und Pflanzbindungen von Bäumen

Ein bestehender Baum von schöner Ausprägung (Birke) soll erhalten werden, deshalb wird eine Pflanzbindung festgesetzt (s. zeichnerische Festsetzungen).

Entlang der Nord- und Ostgrenzen des Plangebietes sollen Hochstamm-Laubbäume gepflanzt werden. Eine Artenliste enthält die Pflanzliste B in der Anlage. Damit soll eine Mindesteingrünung gewährleistet werden, soweit es die vorhandene Leitungsinfrastruktur zulässt.

Die Maßnahme genießt hohe Bedeutung durch die Lage der Tankstelle „auf dem Präsentierteller" einerseits und als häufig frequentierter Ortseingang in die Stadt Pfullendorf andererseits. Hier sollen Anstrengungen für einen optisch erfreulichen „ersten Eindruck" der Stadt ergriffen werden.

4.12. Ausnahmen und Befreiungen

Das Bauplanungsrecht bietet die Möglichkeit, definierte Ausnahmen in einer Außenbereichssatzung zuzulassen. Im vorliegenden Fall gilt dies z.B. für Vorhaben, die die unter Ziff. 2 festgesetzte Höhe überschreiten könnten. Hier wird als Ausnahme eine Überschreitung dann für zulässig erklärt, wenn es sich um bauliche Vorhaben an den bestehenden Gebäuden der ehemaligen Hofstelle handelt. In diesen Fällen sind als maximale Höhen die Höhen der Bestandsgebäude maßgebend und zulässig.

Eine Ausnahme kann auch dann bewilligt werden, wenn die Umsetzung zu einer unbilligen Härte bzw. Unwirtschaftlichkeit des Vorhabens führen würde.

5. Empfehlungen und Hinweise

5.1. Wasserwirtschaft – Bodenschutz

Die Boden- und Klärschlammbelastung mit Schwermetallen ist neuerdings Anlass, dem Verursacherprinzip folgend Quellen derartiger Belastungen auszuschalten. Daher wird den Bauherren empfohlen, auf metallische Dächer zu verzichten und auch Regenrinnen und Fallrohre entweder in Kunststoff oder in beschichteten Metallen ausführen zu lassen. Durch Verwitterung, saure Niederschläge u.a. werden permanent Metallpartikel aus Kupfer-, Zink- und Titanzinnblechen gelöst und führen zu Anreicherungen entweder in oberflächigen Regenwassermulden oder – als Schmutzwasser im Klärschlamm.

Zur dezentralen Behandlung / Ableitung von Niederschlagswasser ist die Anlage 1 zum BPlan zu berücksichtigen (Merkblatt dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser des Landratsamtes Sigmaringen).

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 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.

5.2. Erneuerbare Energie : Erdwärmesonden

Das Niederbringen von Erdwärmesonden ist unter Einhaltung von Auflagen und Bedingungen möglich. Eine flurstücksgenaue Überprüfung des Sachverhaltes und eine verbindliche Auskunft über wasserwirtschaftliche Restriktionen erteilt das Landratsamt Sigmaringen (Herr Zimmerer : 07571-102-2332). Zur Information :

a) Flächenkollektoren im Erdreich sind dem Landratsamt Sigmaringen anzuzeigen
b) Erdwärmesonden – also Bohrungen, sind demgegenüber genehmigungspflichtig bis 100m Tiefe beim Landratsamt Sigmaringen, darüber hinaus beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Freiburg)

5.3. Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Strassen und Wege sind in einem 1,0m breiten Geländestreifen auf privaten Grundstücksflächen Anlagen für die Stromversorgung (Kabelverteilerschränke und Leuchten) zu dulden.

5.4. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt (Außenstelle Tübingen) unverzüglich zu benachrichtigen.

5.5. Altlasten

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen – Umweltschutzamt – zu verständigen