Bebauungsplanänderung
Stadt Pfullendorf
„Gewann Ziegelrain, Lange Äcker, Goldäcker“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Die vorgenannte Bebauungsplanänderung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 2. Mai 2018 in Kraft getreten (i. d. Fassung v. 19.03.2018). Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§3 BauGB Abs. 1 und 2, § 4 BauGB Abs. 1 und 2).

Es besteht eine Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der
4

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüfter Planungsalternativen

zu erstellen.

1. UMWELTBELANGE

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Pflanzen / Lebensraum : Als Saldo zwischen negativen (Vergrößerung der überbaubaren Fläche) und positiven Maßnahmen (Pflanzgebote im Gebiet) ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 37.600 Ökopunkten nach Ökokonto VO 2010.	Der erforderliche Kompensationsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Pfullendorf ausgeglichen. Für den Umweltbelang Pflanzen/Lebensraum wie für alle folgenden Belange der Umwelt gilt : • Die Gesamtfläche von 22,33 ha des BPlanes setzt sich zusammen aus bereits bebauten Flächen wie Wohn-, Misch- und Gewerbegebietsflächen einschl. Erschließung mit 98,3% und neu überplanter (Acker-) Fläche von 1,7% oder 3.800 m² • Im Plangebiet selbst keine naturschutzfachlich ausgewiesenen Biotope; benachbarte Biotopflächen nördlich und südwestlich sind durch Flächen mit Sukzessionsgehölzen oder Privatgärten gepuffert. • Wertgebende Gehölzbestände im bereits bebauten Plangebiet werden gem. Ziff. 10 mit einer Pflanzbindung festgesetzt / erhalten
NATURA 2000	Nicht relevant, da das nächstgelegen NATURA 2000-Gebiet in mind. 3,5 km Entfernung liegt
Arten / Lebensraum Acker ca. 3.200m², Fichtenreihe ca. 100m², und Gartenbrache mit Gehölzsukzession ca. 500m²	Für den Bestand an Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete erfolgt keine Änderung, sodass für vorkommende Arten und Lebensräume ebenfalls keine Änderung eintritt. Bei der Neuüberplanung betroffener Lebensräume ist keine Erheblichkeit weder für Arten noch für deren Lebensräume feststellbar.
Grundwasser Lage in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Litzelbach“	Im BPlan wird festgesetzt : - zum weitestgehenden Erhalt der Grundwasserneubildung ist unbelastetes Regenwasser in Zisternen zu nutzen und/oder breitflächig zu versickern (Ziff. 7.1, wasserdurchlässige Bodenbeläge) sowie die Versiegelung zu minimieren (Ziff. 7.3, im Einvernehmen mit der Wasserbehörde des Landratsamtes Sigmaringen zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen). Zum Schutz des Grundwassers ist eine Versickerung in den als Altlasten gekennzeichneten Bereichen und von hoch frequentierten Stellplatzanlagen nicht zulässig - unter Ziff. 8.1 ist die Lage der Bauwerkssohle auf 1,0m über dem maximalen Grundwasserstand fixiert. In Ziff.8.2 werden explizit die wichtigsten einzuhaltenden Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung „Litzelbach“ vom 09.12.1994 fixiert (Verbot Erschließung Grundwasser, Genehmigungspflicht Erdwärmesonden und Wärmepumpen) - unter Ziff. 8.4 ist die Erhaltung der Funktionsfähigkeit und Zugänglichkeit der Grundwassermesspegel zur Überwachung der Grundwasserqualität im Bereich der spezifischen Altlasten festgesetzt.
Altlasten Mehrere Altlasten-Standorte im	Detaillierte Bestandsdarstellung in Kap. 2.6 einschließlich Erläuterung der Problematik mit den daraus abgeleiteten bauplanungsrechtlichen Maßnah-

Bereich der ehemaligen Ziegelei und deren Umfeld	men in den Ziff. 7 und 8, insbesondere in Ziff. 8.3 (Verbot Eingriff in den Körper der ehem. Mülldeponie, Erhaltung der Deckschichten usw.). siehe auch Grundwasser.
Orts- und Landschaftsbild Nahezu vollständig bebauter Bereich	Im BPlan werden die wesentlichen Regelungen zu baulicher Ausnutzung und Höhenentwicklung bezogen auf den Bestand festgesetzt in den Ziff. 2 und 11 der textlichen Festsetzungen. Aufgrund 98,3%iger bestehender Bebauung wird von einem nicht erheblichen Eingriff ausgegangen. Einige grüngestalterische Festlegungen sind in Ziff. 10 (Anpflanzen und Pflanzbindung) getroffen
Bodenschutz Bodenversiegelung nimmt eine Fläche von 1,7% oder 0,38 ha des BPlan-Gebietes in Anspruch	Bei Beachtung der Altlastenproblematik (s.o.) wird der verbleibende Eingriff als insgesamt gering eingeschätzt. Das verbleibende Defizit durch Neuüberplanung (15.200 Ökopunkte der o.g. 37.600) wird aus dem Ökokonto der Stadt Pfullendorf beglichen.
Kulturgüter	Ziff. 12 : das Kleindenkmal „Schlachthofkreuz" ist auf seine Denkmaleigenschaft zu prüfen und im Falle des Kreiselneubaus (L 194 Überlinger-/Otterswanger Straße) versetzt wird
Klima / Luft	Wegen der Kleinflächigkeit der zusätzlich möglichen Bebauung auf 1,7% der BPlan-Fläche als nicht relevant bewertet

2. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Herbert Krom – Pfullendorf , Schreiben vom 13.08.2017, Klaus und Anja Krom Schreiben vom 04.08.2017	
Es ist schön, dass ich mit meinen fachlichen Anregungen bei Ihnen zum Teil durchgedrungen bin und einige Anregungen in den Auslegungsplan Eingang gefunden haben. Zum Thema Kreisverkehr im Bereich der Otterswanger Straße möchte ich nochmals ein paar grundsätzliche Anmerkungen machen, da das dargestellte Ergebnis nicht befriedigend ist. Was unterscheidet ein Kreisverkehr von einer normalen Kreuzung? Ein Kreisverkehr ist verkehrssicherer, er drosselt das Tempo, er sorgt für einen gleichmäßigen und stetigen Verkehrsfluss. Diese Eigenschaften führen dazu, dass die Straße leiser wird und weniger Luftschadstoffe erzeugt werden. Er ist somit in allen Belangen einer normalen Kreuzung überlegen und führt im Ergebnis zu einer besseren Lebensqualität für die Verkehrsteilnehmer und die Bewohner in den angrenzenden Bereichen. Zu dieser Erkenntnis ist der Gemeinderat am Stadtgarten ja auch schon gekommen, oder warum sonst wurde dieser Kreisverkehr gebaut? Warum lässt sich eine Stadtverwaltung und sogar der Gemeinderat davon abhalten in einem Bebauungsplan die Fläche für einen Kreisverkehr zu sichern? Der Gemeinderat sollte eigentlich wissen warum die Straßenbauverwaltung gegen die Ausweisung eines Kreisverkehrs ist. Wenn die Stadt im Bebauungsplan die notwendigen Flächen sichert, kann der Kreisverkehr in Zukunft ja unter Beteiligung des Landes ggf. gebaut werden. Wenn die Flächen jetzt nicht festgesetzt werden, sagt das Land später...wir würden ja gerne, aber wir können nicht wegen dem fehlenden Planungsrecht, das die Stadt ja leider nicht geschaffen hat. In einem Bebauungsplan ist es möglich die notwendigen Flächen für einen Kreisverkehr festzusetzen (gelbe Verkehrsfläche) ohne dass er gleich gebaut werden muss. In diesem Bebauungsplanverfahren geht es nur darum sich diese Option zu sichern um in Zukunft im Gemeinderat politisch handlungsfähig zu bleiben.	Die Stadt Pfullendorf hat – wie bereits in der ersten Anhörung auf die gleichlautende Anregung von Herrn Herbert Krom ausgeführt, Vorstöße in Richtung Straßenbaulastträger für einen Kreisverkehr an der Einmündung Litzelbacher Weg / Langäcker in die L 194 unternommen. Aus dessen Sicht (RP Tübingen, Straßenbauamt) ist ein Erfordernis nicht gegeben und die Vorstöße der Stadt wurden deshalb abgelehnt
Im Übrigen mache ich zu dem Bebauungsplan folgende <u>Einwendungen</u> geltend:	
zu Ziff. 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Warum die Stadt Pfullendorf, oder der Planer, sich bisher weigert an Stelle der Begriffe Trauf- und Firsthöhe die Begriffe Wand- und Gebäudehöhe zu verwenden erschließt sich mir nicht. Zur Definition wird auf die LBO verwiesen, womit die	Die textlichen Festsetzungen in den Ziffern 2 und 11 einschließlich definierender System-

Verunklarung weitergeht. Wo liegt bei einem Gebäude die festgesetzte Höhe? Am Schnittpunkt Außenwand/Dach, oder am Schnittpunkt Außenwand/oberer Abschluss Dachaufbau? Wo liegt bei einem Flachdach die Traufe? Bei der Festlegung von Höhen ist es zwingend erforderlich den unteren und oberen Bezugspunkt im Bebauungsplan unmissverständlich zu regeln, da nur dadurch die Höhe der Gebäude und damit das Maß der Nutzung eindeutig geregelt wird. Ganz unverständlich wird es dann, dass Trauf- und Firsthöhe in der Legende bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO auftaucht und dort auf die Ziff. 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen wird. Unter dem Verweis findet man dann jedoch keinerlei Regelung zu diesem Thema. Also keine Regelung, oder nur ein falscher Verweis??	skizzen stellen die notwendige Klarheit der zu setzenden Norm her.
zu Ziff. 5.FLÄCHEN FÜR GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Unter der Ziff. 5. werden Regelungen zur Lage von Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen getroffen. Dies ist zulässig sofern eine städtebauliche Notwendigkeit besteht. Unter Ziff. 5.3 wird jedoch für die Grundstücke gleichzeitig ein weitreichendes Zufahrtsverbot festgelegt. Eine solche Regelung ist im Bereich der Grundstücke an der Otterswanger Straße innerhalb der OD im Bebauungsplan nicht erforderlich und somit auch nicht zulässig. Die Frage ob die Lage von Garagen und Stellplätzen die Verkehrssicherheit betrifft ist nicht im Bebauungsplan zu klären. Diese Frage kann aufgrund von Vorschriften in der Landesbauordnung und dem Straßenrecht im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Doppelte Regelungen, welche sich dann ggf. sogar widersprechen sind nicht erforderlich und müssen deshalb ersatzlos entfallen. Im Übrigen können solche Festlegungen mit der zitierten Norm überhaupt nicht festgesetzt werden. Sofern verkehrsregelnde Festsetzungen notwendig und erforderlich sein sollten so sind Sie unter Ziff. 6 mehr als ausreichend geregelt. Jede weitere verkehrsrechtliche Regelung im Bebauungsplan führt zu unzulässigen Eingriffen ins Eigentum. Sollte die Stadt diese Regelung nicht streichen, mache ich darauf aufmerksam, dass es entlang der Otterswanger Straße mehrere Grundstücke gibt, welche derzeit über keine eigene Zufahrt verfügen. Bei den Grundstücken der Familie Krom sind die Zufahrten, wie sie derzeit vorhanden sind, nicht für alle Grundstücke verbindlich und abschließend geregelt. Eine Einschränkung bis hin zu einem Zufahrtsverbot würde einem faktischen Bauverbot gleichkommen, und wäre somit eindeutig unzulässig.	Die Regelung in Ziff. 5.3 greift das städtebauliche Erfordernis des tatsächlich fließenden Verkehrs im Zuge der L 194 auf, der nicht durch eine deutliche Zunahme weiterer Zu- und Ausfahrten zu Stellplätzen behindert werden soll. Deshalb erfolgt die nach §9 (1) Nr.4 BauGB mögliche Festsetzung einer eingeschränkten Zulässigkeit von überdachten und nicht überdachten Stellplätzen auf Flächen ‚außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen' , wenn sie den Anforderungen einer zusammenfassenden und verkehrssicheren Erschließung und Anbindung an die L 194 widersprechen. Die Erschließung der Grundstücke der Familie Krom ist über öffentlichrechtliche Baulasten bereits geregelt.
zu Ziff. 10 ANPFLANZEN UND PFLANZBINDUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Aufgrund den textlichen Festsetzungen und der Legende gehe ich derzeit davon aus, dass es Bäume geben soll welche zu erhalten sind und Bäume welche neu zu pflanzen sind. Aus dem Planwerk, den Erklärungen und der Begründung ist nicht eindeutig zu erkennen welches Planzeichen für was steht. Nach der Planzeichenverordnung, an welche man sich zur besseren Lesbarkeit halten sollte, haben Bestandsbäume in der Mitte einen schwarzen Punkt, neu zu pflanzende Bäume weisen in der Mitte einen kleinen Kreis auf. Sofern die Stadt im Bebauungsplan bestehende und neue Bäume auf eigenem Grundstück festsetzt ist dies schön und sicher für die Umwelt und das Straßenbild ein Gewinn. Wenn dann jedoch auf privaten Grundstücken ohne erkennbares Ziel oder städtebauliches Leitbild Bäume zum Erhalt oder zur Neupflanzung vorgeschrieben werden überschreitet die Stadt eindeutig ihre Planungshoheit und den Grundsatz der Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer im Plangebiet. Ebenso sollte der Planer, sofern er bestehende Bäume festsetzen will, vor einem Auslegungsbeschluss genau prüfen welche Bäume tatsächlich vorhanden sind und wo sie genau stehen. Ein Baum der nicht vorhanden ist kann auch nicht als	Die Legende wird verdeutlicht. Neupflanzungen außerhalb des Bannholzer Weges, die auf Privatgrundstücken entlang der L 194 festgesetzt sind, werden herausgenommen und außerhalb des Plangebietes als öffentliches Straßenbegleitgrün kompensiert.

Bestand festgesetzt werden. Fast alle Grundstückseigentümer im Plangebiet haben die letzten 40 Jahre bewiesen, dass Regelungen für die privaten Grundstücke nicht erforderlich sind, da die Eigentümer ohne Regelung durch die Stadt mehr gepflanzt haben als die Stadt jemals festsetzen könnte. Warum nun solche Regelungen für private Grundstücke, und dann auch nur für einzelne Grundstücke? zu 11. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 3 BauGB) Dies Festsetzung ist im Zusammenanhang mit den Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhenunter Ziff. 2 zu sehen. Ich habe bereits in meinem letzten Schreiben darauf hingewiesen, dass eine Regelung im Bebauungsplan, wonach die EFH von der Baurechtsbehörde festgelegt wird keine Regelung darstellt, welche den Grundsätzen der Bestimmtheit eines Bebauungsplans genügt. Das Maß der Nutzung muss sich eindeutig und unmissverständlich aus den Regelungen des Bebauungsplans ergeben. Eine Regelung, welche von der fachlichen Meinung der Baurechtsbehörde abhängt erfüllt die strengen gesetzlichen Vorgaben für die Bestimmtheit eines Bebauungsplans nicht. Wenn sich die Höhen auf die EFH beziehen sollen ist es zwingend erforderlich, dass dies im Bebauungsplan rechtssicher festgesetzt wird, bzw. sich die EFH aufgrund vorhandener fixen Höhen nach errechnen lässt. Da im Plangebiet fast alle Straßen vorhanden sind bietet sich ein Bezugsmaß auf die Straße an (z.B. Die EFH wird festgelegt als Mittelwert der Höhenlage aller Grenzpunkte des Baugrundstücks mit der öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Abweichung von plus/minus xx cm von diesem Wert ist zulässig.). Mit einer solchen Regelung kann jeder Bauherr, bzw. seine Planer die EFH einfach ermitteln. Das gleich gilt für jeden Angrenzer an das Baugrundstück. Klare Regelungen im Bebauungsplan dienen auch dazu gute nachbarschaftliche Verhältnisse zu erhalten, da jeder genau nachvollziehen kann wie hoch auf einem Grundstück gebaut werden kann. Abschließend möchte ich ausdrücklich feststellen, dass ich mit der Grundausrichtung des Bebauungsplanes einverstanden bin. Ich mache nur Einwendungen geltend, da ich aus eigener langjähriger Erfahrung die Probleme mit rechtlich ungenauen Bebauungsplänen kenne. Sofern Sie zu meinen Einwendungen noch Fragen haben stehe ich für weitere mündliche Erläuterungen jederzeit zur Verfügung.	Die textlichen Festsetzungen in den Ziffern 2 und 11 einschließlich definierender Systemskizzen stellen die notwendige Klarheit der zu setzenden Norm her.

3. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Stellungnahmen	Art und Weise Berücksichtigung
Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg, Schreiben vom 17.08.2017	
Zum angeführten Bebauungsplanverfahren verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 20.04.2016, die nach wie vor Gültigkeit hat und die nach dem Abwägungsergebnis des Gemeinderates Berücksichtigung finden soll. Darüber hinaus bringt der Regionalverband zum Bebauungsplanänderungsverfahren „Gewann Ziegelrain, Lange Äcker, Goldäcker" keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
Schreiben vom 20.04.2016: Das oben angeführte Bebauungsplanänderungsverfahren betrifft großteils Flächen, die nach Plansatz 3.3.5 des rechtskräftigen Regionalplanes als „Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft" ausgewiesen sind, in denen als zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG alle Vorhaben unzulässig sind, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. Durch die Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Litzelbach" sind die Vorgaben des Regionalplanes im Plangebiet weiter konkretisiert, so dass heute die	Wird berücksichtigt in Ziff. 7 und 8.

Festlegung für die Wasserschutzgebietszone III B der Wasserschutzgebietsversorgung „Litzelbach" zu beachten sind. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die vorhandenen Altlasten von Bedeutung. Sofern eine Beeinträchtigung der Grundwasservorkommen durch geplante Maßnahmen ausgeschlossen werden kann, bringt der Regionalverband zum Bebauungsplan keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.	Wird berücksichtigt in Ziff. 7 und 8.
Regierungspräsidium Tübingen, Raumordnung/Straßenwesen, Schreiben vom 18.08.2017	
I. Belange der Raumordnung Zu dem o.g. Bebauungsplan hat das Regierungspräsidium zuletzt mit Schreiben v. 26.04.2016 Stellung genommen. Da durch die nun erfolgte planungsrechtliche Festsetzung unter Ziffer 1.2.4 nur noch eine Erweiterung des Netto-Marktes um max. 20% der bisherigen Verkaufsfläche möglich ist, bestehen diesbezüglich im Grundsatz keine raumordnungsrechtlichen Bedenken mehr. Allerdings bleibt die textliche Festsetzung unter Ziffer 1.2.2.1 und 1.2.2.3 weiterhin unverändert. Gemäß der vorgelegten Abwägung ist die Stadt Pfullendorf der Meinung, dass diese Ziffern den Anforderungen des § 1 Abs. 10 BauNVO genügen. Die höhere Raumordnungsbehörde teilt diese Meinung nicht. So wird in der Abwägung zwar zutreffend dargestellt, dass es sich bei § 1 Abs. 10 BauNVO um eine anlagenbezogene Festsetzung handelt. Genau diese Anforderung erfüllen die Ziffern 1.2.2.1 und 1.2.2.3 jedoch nicht. Alle Festsetzungen des § 1 Abs. 10 BauNVO sind in ihrem Bestand von den im Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlagen abhängig, da sie sich hierauf beziehen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 1 BauNVO, Rn 115). Wird eine Anlage beseitigt, entfällt die ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 1 Abs. 10 BauNVO, es sei denn, die Beseitigung erfolgt zum Zwecke der im Bebauungsplan vorgesehenen Erneuerung (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 1 BauNVO, Rn 115). Die von der Stadt Pfullendorf vorgenommene Festsetzung unter den Ziffern 1.2.2.1 und 1.2.2.3 lässt jedoch einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit den genannten Verkaufsflächen auf den genannten Grundstücken auch dann zu, wenn die Anlagen irgendwann beseitigt wurden, ohne dass dies zum Zwecke der Erneuerung geschehen ist. Die planungsrechtliche Festsetzung unter Ziffer 1.2.2.1 und 1.2.2.3 ist daher gerade nicht anlagenbezogen. Gegen die Festsetzung bestehen daher nach wie vor raumordnungsrechtliche Bedenken.	Die Ziffer 1.2.3 wird um die folgende Klarstellung ergänzt, dass unter „Erneuerung" für die beiden großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in den Ziffern 1.2.2.1 und 1.2.2.3 zwar Sanierung und Modernisierung möglich, nicht aber Abbruch und Neubau zulässig sind.
Die höhere Raumordnungsbehörde regt an, die Fremdkörperregelung bezüglich dem Netto und dem REWE auf die momentan vorhandene Anlage zu beschränken. Hierdurch würde sichergestellt, dass eine Erneuerung nur zum Zwecke der Erneuerung der vorhandenen Anlage und nicht auch eine irgendwann unabhängig von dieser Zweckbestimmung erfolgende Neuansiedlung möglich ist.	Dem wird durch die vorgenannte Klarstellung entsprochen.
Die höhere Raumordnungsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.	
II. Belange des Straßenbaus Das Regierungspräsidium - Abteilung Straßenwesen und Verkehr - erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan. **<u>Zum Entwurf:</u>** **Abstände zu Baugrenzen** Gegen die entlang der L 194 innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im angeschlossenen Entwurf vom 12.06.2017 eingetragene Baugrenze beim Flst. Nr. 3383 (Otterswanger Straße) bestehen Bedenken. Die Baugrenze befindet sich teilweise im eingetragenen Sichtfeld an der Einmündung L 194 Otterswanger Straße / Langäcker.	Die Baugrenzen werden in den Sichtdreiecken auf die für freie Sicht unbebaut zu haltenden Flächen des Flst. Nr. 3383 zurückgenommen.
Innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt beträgt der von der Bebauung freizuhaltende Schutzstreifen 10 m. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist die Baugrenze entsprechend zurückzunehmen und außerhalb des Sichtfeldes festzusetzen.	Bauliche Anlagen sind im OD-Bereich der Otterswanger Straße zwischen Einmündung der Straße

Die Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0.80 m und 2.50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.	„Langäcker" und der Straße „Bannholzer Weg" bereits in geringeren Abständen als 10m (bis zu 5m) vorhanden, sodass der geringere Abstand von 5m der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie bestandsbezogen festgesetzt wird.
Äußere verkehrliche Erschließung In Ergänzung zu unserer Stellungnahme vom 26.04.2016 wird darauf hingewiesen, dass der geplante Umbau vom 3- armigen zum 4-armigen Kreisverkehrsplatz an der L 194 vom Regierungspräsidium in bautechnischer Hinsicht geprüft und genehmigt werden muss. Hierfür ist rechtzeitig vor Baubeginn ein detaillierter RE-Entwurf von einem in der Straßenplanung qualifizierten Ingenieurbüro, aufzustellen und dem Regierungspräsidium, Referat 47.3 - Straßenbau Süd zur straßenbaulichen Genehmigung vorzulegen.	Wird zur Kenntnis genommen
Für die Straßenplanung der äußeren verkehrlichen Erschließung ist auf der Grundlage der Empfehlungen für das Sicherheitsaudit an Straßen (ESAS) - Ausgabe 2002 ein Verkehrssicherheitsaudit für Auditphase 2 (Ausführungsplanung) durch einen externen Auditor zu erstellen. Der Auditbericht und die Stellungnahme der Gemeinde dazu sind den Entwurfsunterlagen beizulegen. Es wird empfohlen, vor den detaillierten Planungsarbeiten den Vorentwurf mit dem Referat 47.3 abzustimmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Das Referat 45 wird die noch abzuschließende Vereinbarung über den Ausbau und die zeitliche Verwirklichung des Kreisverkehrsplatzes auf Grundlage der vorliegenden Planung aufstellen und der Gemeinde zur Unterzeichnung zukommen lassen. Die Stadt Pfullendorf wird gebeten, dem Regierungspräsidium Tübingen, Referat 45 den Satzungsbeschluss und die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes mitzuteilen.	Wird entsprochen.
III. Belange Gewässer und Boden Stellungnahme des Referates 52 **Grundwasserschutz** Der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden und Wasserwärmepumpen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Die Erlaubnisfähigkeit ist im Einzelfall von der unteren Wasserbehörde zu prüfen und zu entscheiden. Auf mögliche Einschränkungen oder besondere Auflagen für Erdwärmesondenanlagen und Wasserwärmepumpen aufgrund der Altlastenthematik und des Wasserschutzgebietes wird hingewiesen. In Ziffer 8.2 des Textteiles ist daher in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zuerst klarzustellen, dass über die Zulässigkeit für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen in einem erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren entschieden wird. Danach kann der Hinweis in Ziffer 8.2 erfolgen, dass bei einer positiven Entscheidung nur das Betriebsmedium Wassers zulässig ist. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Landratsamtes Sigmaringen verwiesen.	Klarstellung in Ziffer 8.2 der textlichen Festsetzungen erfolgt.

Stellungnahmen ohne Erfordernis der Berücksichtigung

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 15.08.2017

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 25.04.2016 sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

IHK Bodensee-Oberschwaben Weingarten, Schreiben vom 09.08.2017 Wir bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren und teilen Ihnen mit, dass von Seiten der Industrie- und Handelskammer keine Bedenken bestehen.

Aufgestellt: ARCUS-Ing-Büro, 2.Mai 2018

Pfullendorf, den 02. Mai 2018	STADT PFULLENDORF Bürgermeister Thomas Kugler