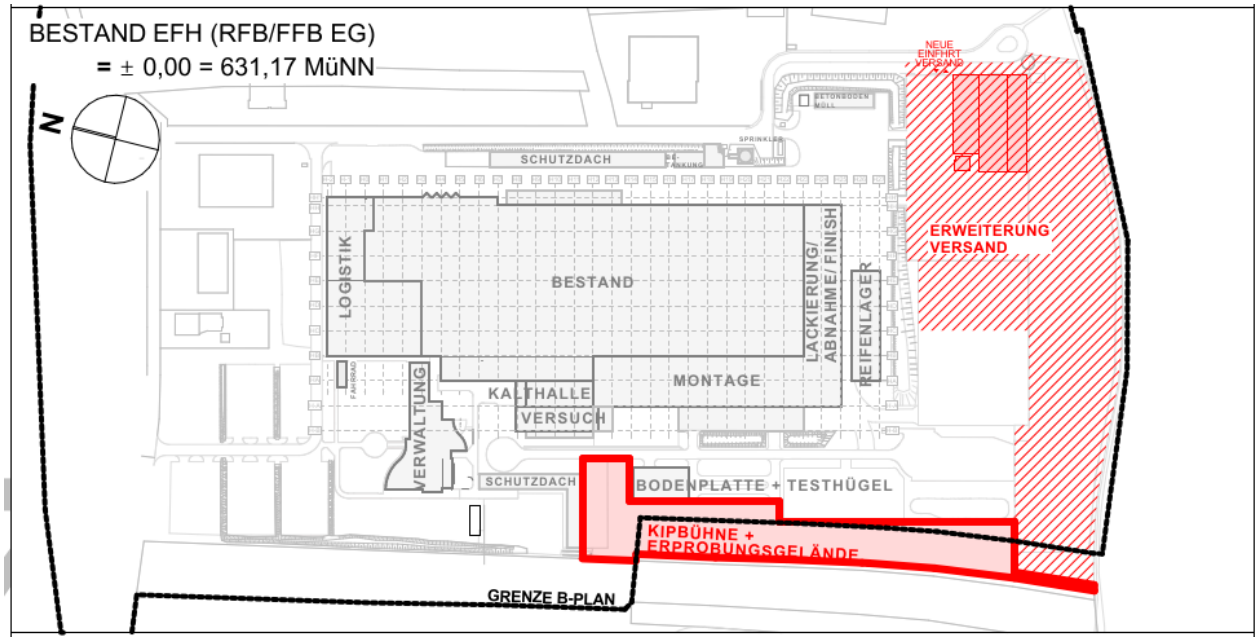
Stadt Pfullendorf

Bebauungsplan

„Theuerbach–Mittlerer Weg, 4. Teiländerung und Ergänzung“



Entwurf

06.07.2023

Auftraggeber: Stadt Pfullendorf
Kirchplatz 1
88630 Pfullendorf

Projektbearbeiter: Planstatt Senner GmbH

Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung – Klima- und Baumhainstrategie

Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Regine Guglielmo, Geographie und Stadtplanung

Bahareh Heydari, Architektur und Stadtplanung

Breitlestraße 21

88662 Überlingen

Tel. 07551 / 9199-0,

Fax. 07551 / 9199-29

e-mail: info@planstatt-senner.de

www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 5602

1. Verfahrensvermerke 4
2. Planungsrechtliche Festsetzungen 5
2.1 Rechtsgrundlagen 5
2.2 § 1 Räumlicher Geltungsbereich 5
2.3 § 2 Planungsrechtliche Festsetzungen 5
2.4 § 3 Örtliche Bauvorschriften 7
2.5 § 4 Hinweise 7
2.6 § 5 Ausnahmen und Befreiungen 8
2.7 § 6 Ordnungswidrigkeiten 8
2.8 § 7 Inkrafttreten 8
3. Begründung 9
3.1 Lage des Plangebietes 9
3.2 Anlass der Bebauungsplanänderung 10
3.3 Ziele der Bebauungsplanänderung 11
3.4 Darstellung im Flächennutzungsplan 12
3.5 Bebauungsplanverfahren 13
3.6 Planung 13

1. Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	15.12.2022
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	24.12.2022
3.	Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat	
4.	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. gem. § 3 (2) BauGB	
5.	Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften, Fassung vom 28.04.2015 gem. § 3 (2) BauGB	
6.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
7.	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	
8.	Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund §§ 1, 2, 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137) hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf am xxxxxx in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Theuerbach-Mittlerer Weg, 4. Änderung und Ergänzung“ als Satzung beschlossen.

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der letztgültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der letztgültigen Fassung
- Landesbauordnung (LBO) in der letztgültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der letztgültigen Fassung
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der letztgültigen Fassung

2.2 § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom 04.07.2023 maßgeblich. Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung überlagert den Geltungsbereich der 1. Änderung geringfügig und ergänzt den rechtsgültigen Bebauungsplan „Theuerbach-Mittlerer Weg“ (inklusive 1-3 Änderung) im Südosten um 1,26 ha. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für die vorliegende Änderungen näher bestimmt. Alle weiteren Festsetzungen werden aus dem rechtsgültigen Plan übernommen.

2.3 § 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 9 BauNVO)**
   Die Art der baulichen Nutzung wird als Industriegebiet (GI) festgesetzt:
   - In GI 1 sind bauliche Anlagen zulässig.
   - In GI 2 sind keine baulichen Anlagen zulässig. Es gilt die Zweckbestimmung „Lagerfläche / Teststrecke / Verkehrsfläche“. Zulässig sind

Flächen für die Lagerung von Maschinen und Materialien sowie Flächen zum Testen von Fahrzeugen.

Innerhalb des gesetzlichen Waldabstands von 30 m sind bauliche Anlagen, ohne Feuerstätten, die keine Gebäude sind, zugelassen. Gebäude, welche zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, sind unzulässig.

Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 – 21a BauNVO)**
   Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baugrenze sowie die entsprechenden Eintragungen in der Nutzungsschablone bestimmt.

3. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
   Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind private Verkehrsflächen als Zufahrt festgesetzt.

4. **Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
   Gemäß Planzeichnung sind Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

5. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
   Gemäß Planzeichnung sind private Grünflächen festgesetzt. Die privaten Grünflächen sind naturnah und mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen.

   Zur besseren Einbindung in die Umgebung sollen Zäune auf privaten Grundstücken mit standortgerechten Sträuchern oder Rankgewächsen hinterpflanzt werden.

6. **Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
   Gemäß Planzeichnung werden Pflanzgebote gemäß den Pflanzlisten im Anhang auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Bei Abgang sind die festgesetzten Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Auf die Grenzabstandsvorgaben der §§ 11 + 16 Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

2.4 § 3 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplans „Theuerbach-Mittlerer Weg, 1. Änderung“ werden vollumfänglich übernommen.

2.5 § 4 Hinweise

Die Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplans „Theuerbach-Mittlerer Weg, 1-3. Änderung“ haben weiterhin ihre Gültigkeit. Zusätzlich wird auf folgende Punkte hingewiesen:

2.5.1 Grundwasserschutz

Das geplante Baugebiet befindet sich im rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet „Litzelbach“, Zone IIIB. Hier sind bei künftigen Baumaßnahmen die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Diese kann bei der Stadt Pfullendorf oder beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, eingesehen werden. Die Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Grundwasserwärmepumpen) zu Heiz- bzw. Kühlzwecken ist in Zone IIIB ggf. nur unter einschränkenden Bedingungen und nur mit Zustimmung des Landratsamtes Sigmaringen / untere Wasserbehörde möglich.

Sollte bei Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen werden, ist der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden.

2.5.2 Abfall

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.

2.5.3 Insektenschutz

Zur Außenbeleuchtung sollten insektenschonende, warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel) verwendet werden. Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper sollte 60°C nicht überschreiten. Die Beleuchtung sollte nach unten konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Der Leuchtentyp sollte geschlossen sein. Private Lampen sollten in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen möglich ist.

2.6 § 5 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

2.7 § 6 Ordnungswidrigkeiten

Auf § 213 BauGB wird verwiesen.

2.8 § 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan **„Theuerbach–Mittlerer Weg, 4. Teiländerung und Ergänzung“** in der Fassung vom xxxxxx dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom xxxxxxxx zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Pfullendorf, den __.__.__

_____

Bürgermeister Ralph Gerster

3. Begründung

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich des Stadtkerns von Pfullendorf östlich des Heudachsees.

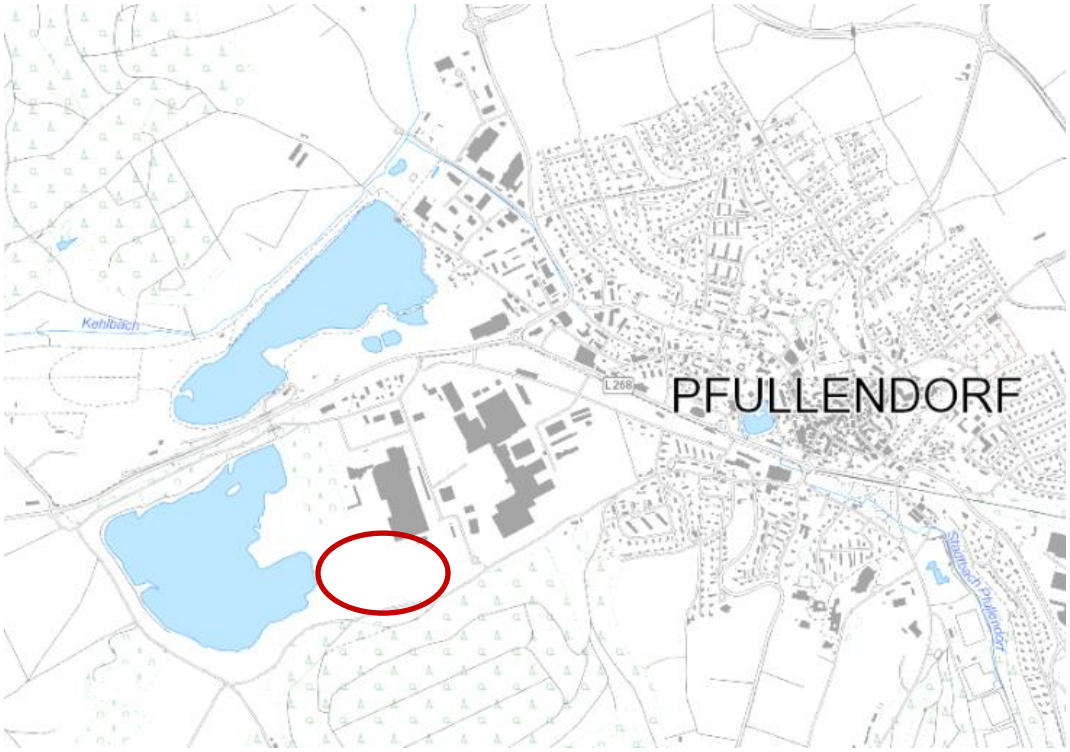


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt südwestlich an das vorhandene Kramergelände an und wird im Süden von der Bergwaldstraße begrenzt. Westlich befindet sich der Heudachsee.

Gegenstand der 4. Änderung ist der Teilbereich des Industriegebiets südlich der Theuerbach Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Theuerbach-Mittlerer Weg, mit 1. Änderung vom 07.02.2007“.

Der Geltungsbereich für die 4. Änderung überlagert den Geltungsbereich der 1. Änderung geringfügig auf Flurstück Nr. 1740 und Nr. 1740/7 sowie Nr. 1740/9 und ergänzt den Geltungsbereich der 1. Änderung mit dem südwestlichen Bereich von Flurstück Nr. 1740 und Flurstück Nr. 1700/1 und 2. Die Fläche umfasst ca. 1,26 ha.

Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans, ca. 1,26 ha (schwarze Linie)

3.2 Anlass der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Pfullendorf beabsichtigt ihren am 05.07.2006 zur Rechtskraft gelangten Bebauungsplan mit folgenden Änderungen

- "Erweiterung, 1. Änderung" vom 07.02.2007
- „Theuerbach-Mittlerer Weg, 2. Änderung“ vom 29.07.2016
- „Theuerbach-Mittlerer Weg, 3. Teiländerung“ vom 27.02.2019

erneut zu ändern und zu ergänzen.

Plananlass ist die Baurechtsschaffung für die Erweiterung der Versandfläche und die Anlage einer Kippbühne mit Erprobungsgelände für die Kramer-Werke GmbH am Standort Pfullendorf. Die Kramer-Werke GmbH ist ein international tätiges Unternehmen der Investitionsgüterindustrie und stellt Radlader und Teleskoplader her. Sie gehört zu den Marktführern dieser Branche. Die Firma beschäftigt in Pfullendorf ca. 480 Mitarbeiter und ist somit ein wichtiger Arbeitgeber für die Stadt

Pfullendorf und die Region. Die Erweiterung ist zur Sicherung des Wirtschaftsstandort Pfullendorf erforderlich.

Die Vorschrift des § 35 Abs.4 Nr.6 BauGB ist nicht anwendbar. Die Vorschrift ist nicht auf die Erweiterung eines im Innen-/ Planbereiches gelegenen Betriebs in den Außenbereich hinein anzuwenden (vgl. Kellermann in: Rixner/ Biedermann / Charlier BauGB / BauNVO. 4. Auflage 2022, § 35 Rn 154 mit Verweis auf: BVerwG, Urteil vom 14.01.1993 - 4 C 33.90.

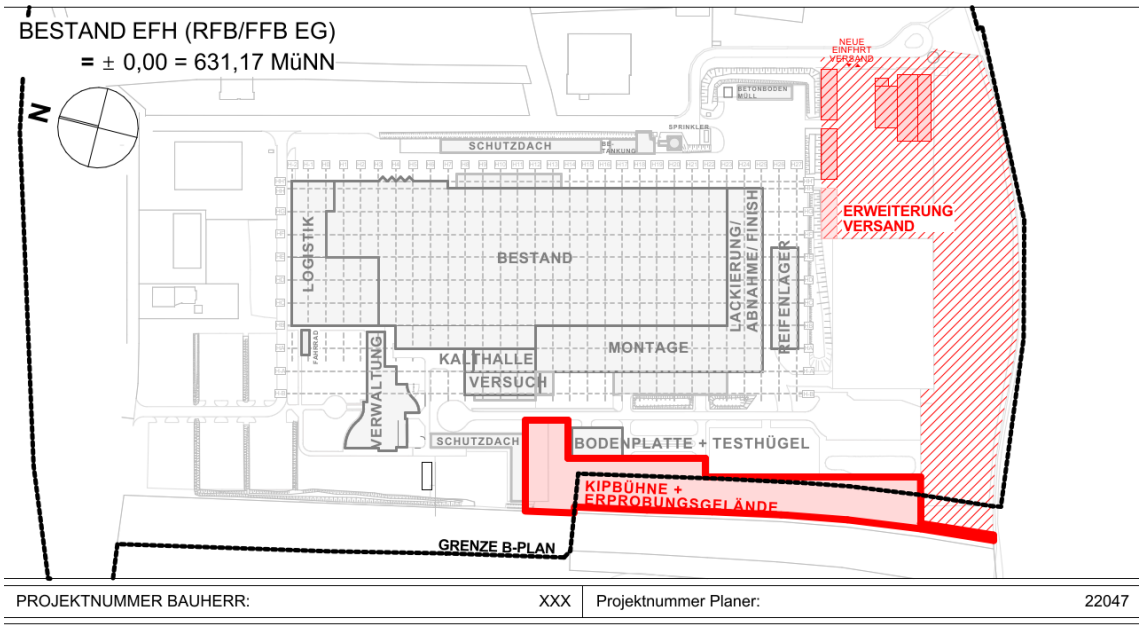


Abb 3: Konzeptstudie von Planquadrat Gaiser & Partner MBB (März 2023)

3.3 Ziele der Bebauungsplanänderung

Die Änderung des Bebauungsplans „Theuerbach-Mittlerer Weg, 4. Teiländerung“ soll die rechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. Kramer Werke GmbH schaffen.

Als Teil der 4. Änderung soll die bisher in der 1. Änderung westlich festgesetzte Eingrünung weiter nach Westen verschoben werden und es sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Erprobungsgeländes mit Kippbühne geschaffen werden. Zusätzlich wird entlang der westlichen Eingrünung eine Zufahrt von der Bergwaldstraße gesichert.

3.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, bestehend aus Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee und Wald, verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit dem Zieljahr 2010. Dieser wurde am 18.08.2004 vom Landratsamt Sigmaringen genehmigt und befindet sich derzeit in der Fortschreibung.

Eine teilsektorale Fortschreibung mit dem Zieljahr 2025 in Bezug auf die Ausweisung von Gewerbeflächen wurde am 25.10.2011 vom Landratsamt genehmigt.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplans „Theuerbach-Mittlerer Weg“ als Gewerbefläche dargestellt, wobei die südliche Ergänzung der 4. Änderung im Bereich der Abbaufläche des Heudachsees liegt und als städtebauliche Randkorrektur gesehen werden kann.

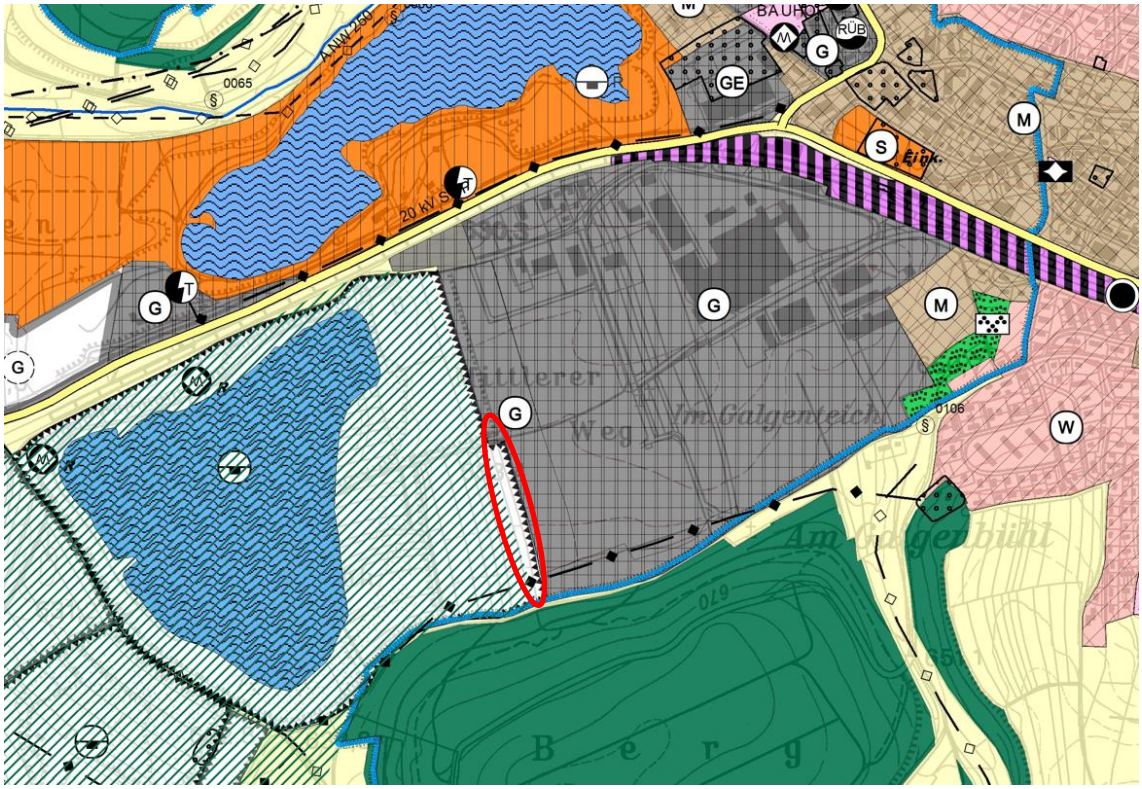


Abb 4: Ausschnitt rechtswirksamer FNP VVG Pfullendorf

3.5 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da sich die Grundzüge der Planung nicht verändern und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ein Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ist nicht erforderlich. Die in der ersten 1. Änderung festgesetzte Eingrünung wird nach Westen verlagert. Ein Umweltreport wird im weiteren Verfahren beigefügt.

3.6 Planung

Die im Planungsgebiet rechtskräftig festgesetzten planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden unverändert beibehalten.

Nutzung

Gemäß Planeintrag wird die Industriefläche und das Baufenster erweitert, um eine Kippbühne und ein Erprobungsgelände zu ermöglichen.

Entwässerungskonzept

In der Ergänzungsfläche wird eine Retentionsfläche zur Versickerung des anfallenden Regenwassers festgesetzt.

Erschließung

Von der Bergwaldstraße wird zur Erschließung des Werksgelände eine zusätzliche Zufahrt von Süden gesichert. Die Zufahrt wird ausschließlich von der Firma Kramer genutzt.

Grünordnung

Die in der 1. Änderung festgesetzte Eingrünung des Gebietes wird nach Westen verlagert. Es werden Baumpflanzungen festgesetzt und eine extensive Grünfläche mit autochthonem Pflanzmaterial.

Anlage 1
zu den
Planungsrechtlichen Festsetzungen

Bebauungsplan "Theuerbach-Mittlerer Weg, 4. Änderung" in Pfullendorf

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Geltungsbereich sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Nadelbäume sollen nicht gepflanzt werden.

Die Anpflanzung von Einzelbäumen soll mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten wie in der Planzeichnung festgesetzt erfolgen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis zu 5 m zulässig. Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von 10 m² - 15 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheiben).

Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammmittelpunkt soll mindestens 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich, Arten siehe Pflanzgebote 1 und 2.

Pro 400 m² Privatgrundstücksfläche sind mindestens zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen, Arten siehe Pflanzliste I.

Pflanzliste I

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvester
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus communis
Stieleiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
u.ä.	

Obsthochstämme
in regionaltypischen Sorten

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Apfel	Malus communis
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Punus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wildrosen	
o.ä.	