

Stadt Pfullendorf

Bebauungsplan
„Theuerbach–Mittlerer Weg, 3. Teiländerung“



Ausfertigung
21.01.2019



Auftraggeber: Stadt Pfullendorf
Kirchplatz 1
88630 Pfullendorf

Projektbearbeiter: Planstatt Senner

Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
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. 2132A

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.....	6
2.5 § 4 Hinweise	6
2.6 § 5 Ausnahmen und Befreiungen.....	7
2.7 § 6 Ordnungswidrigkeiten.....	7
2.8 § 7 Inkrafttreten	7
3. Begründung	8
3.1 Lage des Plangebietes	8
3.2 Anlass der Bebauungsplanänderung	9
3.3 Ziele der Bebauungsplanänderung.....	10
3.4 Darstellung im Flächennutzungsplan	10
3.5 Bebauungsplanverfahren	10
3.6 Planung	10
3.7 Begründung für die Änderung.....	11

1. **Verfahrensvermerke**

- | | | |
|----|---|---------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | 29.11.2018 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | 05.12.2018 |
| 3. | Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat | 29.11.2018 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | 05.12.2018 |
| 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 | 13.12.2018-
14.01.2019 |
| 6. | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | 13.12.2018-
14.01.2019 |
| 7. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | 21.02.2019 |
| 8. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung | 27.02.2019 |

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 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 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 Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65) hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf am 21.01.2019 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Theuerbach-Mittlerer Weg, 3. Änderung“ 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 21.01.2019 maßgeblich.

2.3 § 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Der Räumliche Geltungsbereich überlagert den rechtsgültigen Bebauungsplan „Theuerbach-Mittlerer Weg, mit 1. Änderung vom 07.02.2007“. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden vollumfänglich übernommen und gelten unverändert.
2. Im Planteil der bisherigen Satzung sind öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. In der Teiländerung wird die bisher festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche herausgenommen und im Gegenzug der östliche Anschluss an die Theuerbachstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
3. Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Die bisherige

Baugrenze wird dem Geltungsbereich der 3. Teiländerung und der neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche gemäß Planeintrag angepasst.

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, mit 1. 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.

2.6 § 5 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

2.7 § 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

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, 3. Teiländerung**“ in der Fassung vom 21.01.2019 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.02.2019 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Pfullendorf, den __.__.__

Bürgermeister Thomas Kugler

3. Begründung

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich des Stadtkerns von Pfullendorf, zwischen dem Linzgau- und dem Heudachsee.

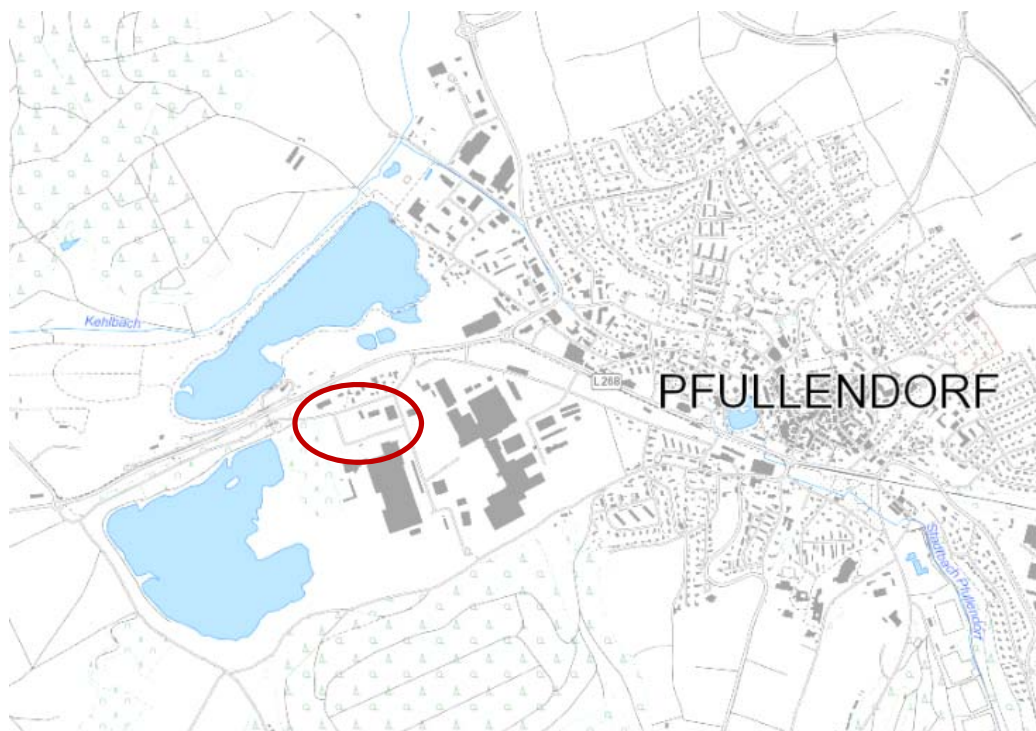


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Norden und Osten von der Theuerbachstraße begrenzt und im Süden vom Verwaltungsgebäude der Fa. Kramer. Im Westen liegt die externe Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Bahnareal.

Gegenstand der 3. Änderung ist der Teilbereich des Industriegebiets südlich der Theuerbach Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Theuerbach-Mittlerer Weg, mit 1. Änderung vom 07.02.2007“.

Die Größe des Geltungsbereichs für die 3. Änderung beträgt ca. 4 ha mit den Flurstücken 1740/3, 1740/4, 1740/5, 1740/6, 1740/8 und der nördliche Teilbereich des Flurstücks 1740.

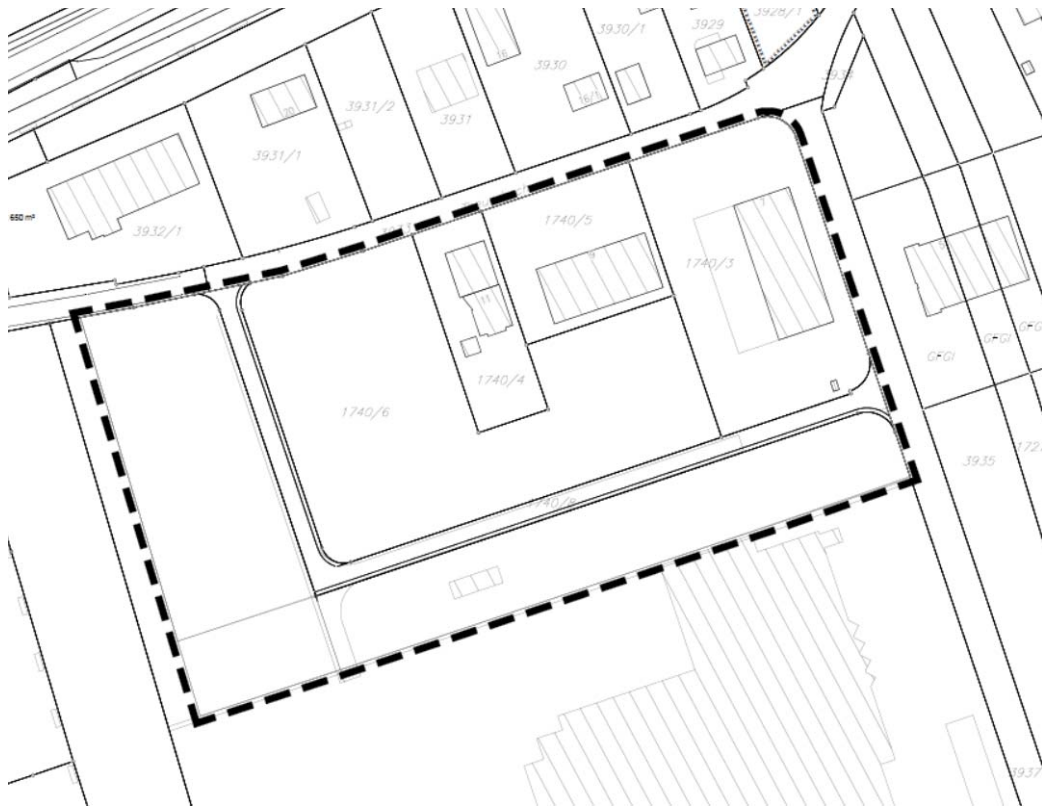


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans, ca. 4 ha (schwarze Linie)

3.2 Anlass der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Pfullendorf beabsichtigt ihren am 05.07.2006 zur Rechtskraft gelangten Bebauungsplan "Erweiterung Theuerbach-Mittlerer Weg, 1. Änderung" vom 07.02.2007 zu ändern.

Plananlass ist die Erweiterung der Werks- und Logistikgebäude der Kramer-Werke GmbH am Standort Pfullendorf. Benötigt wird die Erweiterung aufgrund des in den nächsten Jahren erwarteten starken Wachstums der Kramer-Werke GmbH. Die Kramer-Werke GmbH ist ein international tätiges Unternehmen der Investitionsgüterindustrie und stellt Radlader und Teleskope 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.

Um den zunehmenden Bedarf zu decken, ist ein Ausbau der Kapazitäten notwendig. Hierzu ist bereits ein erster Bauabschnitt geplant, welcher planungsmäßig 2020/21 fertiggestellt werden soll. Die Erweiterung soll in Richtung Norden im Be-

reich der Wacker Neuson Straße erfolgen. Da die Wacker Neuson Straße innerhalb des Kramer Betriebsgeländes liegt, kann sie in eine Privatstraße umgewidmet und als überbaubare Fläche mitaufgenommen werden.

Der östliche Bereich der Wacker Neuson Straße soll im Gegenzug als öffentliche Straße festgesetzt werden.

3.3 Ziele der Bebauungsplanänderung

Die Änderung des Bebauungsplans „Theuerbach-Mittlerer Weg, 3. Teiländerung“ soll die rechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. Kramer Werke GmbH schaffen.

Als Teil der Änderung soll die bisher öffentliche Wacker Neuson Straße in eine Privatstraße umgewidmet werden und bei Bedarf für eine Überbauung zur Verfügung stehen. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung wird von Osten 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.

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 als Gewerbefläche dargestellt.

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. Ein Umweltreport ist beigelegt.

3.6 Planung

Die im Planungsgebiet rechtskräftig festgesetzten planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden unverändert beibehalten. Gemäß Planeintrag wird das Baufenster erweitert und die verkehrliche Erschließung von

öffentlicher Verkehrsfläche in Privatstraße innerhalb des Betriebsgeländes der Fa. Kramer umgewidmet. Die Fläche wird ausschließlich von der Firma Kramer genutzt und über das bestehende Betriebsgelände angefahren.

Eine öffentliche Erschließung wird im Gegenzug im östlichen Bereich von der Theuerbachstraße planungsrechtlich gesichert.

3.7 Begründung für die Änderung

Verkehrliche Erschließung

Bisherige Regelung

Bisher wurde das Plangebiet von der Theuerbachstraße im Norden über die öffentliche Wacker Neuson Straße erschlossen.

Neue Regelung

Da es sich allerdings ausschließlich um das Betriebsgelände der Fa. Kramer handelt, ist eine öffentliche Erschließung von Norden nicht erforderlich. Im Gegenzug wird der östliche Teilbereich der Wacker Neuson Straße mit Anschluss an die Theuerbachstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Bisherige Regelung

Die zur Erschließung vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche der Wacker Neuson Straße war bisher nicht überbaubar.

Neue Regelung

Da es sich im Bereich der Wacker Neuson Straße ausschließlich um das Betriebsgelände der Fa. Kramer handelt, wird der gesamte Geltungsbereich der 3. Teiländerung bis auf die neu festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche im östlichen Bereich überbaubar.