

Stadt Pfullendorf

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Malaienstraße, 1. Änderung"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Die Begründung in dieser Fassung (Blätter 1 -13) lag sowohl dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan als auch dem Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zugrunde.

Pfullendorf, den

Bürgermeister

Gefertigt:
Ingenieurbüro
Karcher GmbH
Beratende Ingenieure

89584 Ehingen, Tel. 07391/7770-0, Fax 7770-40
88348 Bad Saulgau, Tel. 07581/537333
E-Mail: info@ingenieurbuero-karcher.de

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemein**
- 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**
 - 2.1 Abgrenzung
 - 2.2 Beschreibung
- 3. Örtliche Planungen**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Angrenzende Bebauungspläne
- 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 5. Planinhalt und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.4 nicht überbaubare Flächen
 - 5.5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
 - 5.6 Abgrenzung unterschiedlicher Geräuschkontingente
 - 5.7 Ausgleichsmaßnahmen
 - 5.8 Altlasten
 - 5.9 Schadlose Versickerung
 - 5.10 Abfälle
 - 5.11 Abwasserbeseitigung
 - 5.12 Archäologische Fundstellen
 - 5.13 Insektenschonende Beleuchtung
- 6. Örtliche Bauvorschriften**
 - 6.1 Maßnahmen zur Wahrung des Ortsbilds
 - 6.2 Abfallvermeidung
 - 6.3 Versickerung
 - 6.4 Kfz-Wasch- und Betankungsplätze
 - 6.5 Werbeanlagen
- 7. Energieeffizientes Bauen**
- 8. Flächenverteilung**
- 9. Maßnahmen zur Verwirklichung**
 - 9.1 Bodenordnung
 - 9.2 Erschließung
- 10. Immissionen**
- 11. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen**

Anlagenverzeichnis:

- 1 Umweltbericht**
- 2 Erläuterungsbericht zur Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung mit Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen**
- 3 Erläuterungsbericht zur Bewertung der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen**
- 4 Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 02.06.2021**
- 4.1 Lageplan zur Artenschutzrechtlichen Einschätzung**
- 5 Geräuschkontingentierung nach DIN 45 691, 12-2006 vom 29.09.2022**
- 6 Geotechnisches Standortgutachten vom 27.03.2023**
- 7 Bodenschutzrechtliche Bewertung des Oberbodens, Unbedenklichkeitsnachweis für gewachsenen Unterboden vom 13.04.2023**

Begründung zum Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Malaienstraße, 1. Änderung"
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemein

Das Gewerbegebiet an der Malaienstraße befindet sich im Süden von Denkingen an der L 201. Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Malaienstraße“ ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der „Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee und Wald“ vom 15.11.2017 als Gewerbegebiet enthalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Malaienstraße, 1. Änderung“ umfasst den gesamten Bereich des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2014 und eine Erweiterungsfläche, welche im genehmigten FNP noch nicht als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, wohl aber im derzeit laufenden Fortschreibungsentwurf.

Die Mischgebietsfläche ist als solche im Flächennutzungsplan noch nicht enthalten.

Bisher hat im rechtsverbindlichen Geltungsbereich noch keine Bebauung stattgefunden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Malaienstraße, 1. Änderung" befindet sich im Ortsteil Denkingen an der L 201 am südwestlichen Rand des Dorfes. Der Ortsteil Denkingen liegt ca. 5 km südöstlich der Stadt Pfullendorf, im Landkreis Sigmaringen zwischen Pfullendorf und Illmensee.

2.2 Beschreibung

Das Plangebiet hat eine Ausdehnung von ca. 330 m in Nord-Süd-Richtung, eine Ausdehnung von ca. 300 m in West-Ost-Richtung mit einer Fläche von ca. 6,4 ha.

Auf dem überplanten Bereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen von ca. 6,2 ha und Verkehrsflächen (L 201 mit Radweg) von ca. 0,2 ha.

3. Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf (Fortschreibung 2025) vom 15.11.2017 sieht an dieser Stelle für den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Malaienstraße“ eine gewerbliche Baufläche vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Malaienstraße, 1. Änderung“ beinhaltet eine Erweiterung nach Süden, Westen und Norden. Der derzeit laufende Fortschreibungsentwurf des FNP enthält die Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets und des Mischgebiets.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Sind nicht vorhanden.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Malaienstraße“ diene bisher der Ausweisung von Betriebsflächen für die außerhalb des Geltungsbereichs bereits vorhandenen Betriebe und dem zusätzlichen Angebot für Gewerbeneuansiedlungen.

In der Zwischenzeit wurde die Nachfrage nach kleineren Gewerbeflächen immer größer. Der Gewerbestandort bei Denkingen bietet sich an, dort ein zukunftsfähiges Gewerbegebiet mit kleineren Gewerbeflächen zu entwickeln. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan bestehende Gewerbefläche wird entsprechend erweitert und die Erschließungsstraße so verändert, dass eine zufriedenstellende Erschließung aller Gewerbegrundstücke gewährleistet wird.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen zu treffen. Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans ist bereits ein Gewerbegebiet (G) festgelegt. Dieses soll mit der 1. Änderung nach Süden, Westen und Norden erweitert werden. Das Gewerbegebiet soll vorrangig der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen.

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsgeschäften, d.h. mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche, wird ausgeschlossen, weil der Regionalplan gemäß den beiden Plansätzen 2.6.1 Z (1) und (2) im Geltungsbereich ein Vorranggebiet für Industrie- und Gewerbeansiedlungen festgelegt hat. Nur kleingliedriger Einzelhandel sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke bleiben zur Versorgung der Wohnbevölkerung von Denkingen erlaubt.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sich ein religiös genutztes Gebäude (Linzgaustraße 1) weniger als 500 m Luftlinie entfernt befindet. Denkingen als Ortschaft eignet sich aus städtebaulicher Sicht nicht für Vergnügungsstätten, weil es zu klein ist und zu wenig Diversität aufweist. Es wäre sachlich verfehlt, Denkingen als Bezugspunkt für Vergnügungsstätten anzubieten.

Wohnungen für Betriebsleiter, wenn sie der übrigen Bebauung untergeordnet sind und Aufsichts- und Bereitschaftspersonal mit Nachweis der betrieblichen Notwendigkeit, sind ausnahmsweise erlaubt, damit auch Betriebe mit überwachungspflichtigen Anlagen sich ansiedeln können.

Das Mischgebiet (MI) im Norden des Geltungsbereichs grenzt an ein faktisches Mischgebiet an und dient dessen Erweiterung nach Westen. Dies ist erforderlich um den dort bestehenden Betrieben eine Erweiterungsmöglichkeit zu bieten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Weil im Mischgebiet zusätzlich zur Gewerbe- und Wohnbebauung auch Lagerplätze benötigt werden, wird die GRZ auf 0,8 zu gesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um eine ungestörte Entwicklung des Gewerbegebietes zu gewährleisten wird eine abweichende Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelängen nach § 22 (4) BauNVO festgelegt.

5.4 nicht überbaubare Flächen

Die ausgewiesenen Leitungsrechte LR1 bis LR3 dienen dem Schutz des Eigentums des Leitungsträgers.

Ein weiteres Leitungsrecht (LR4) wird für die Zuleitung des Niederschlagswassers zum Retentions- und Versickerbecken im Nordwesten des Geltungsbereichs benötigt.

Sichtdreiecke dienen wartepflichtigen Fahrern dazu, die vorfahrtsberechtigten Kraftfahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer besser zu erkennen.

Der Anbauverbotsstreifen entlang der L 201 dient der Freihaltung für mögliche Straßenplanungen, die Auswirkungen auf die Umgebung haben.

In einem Teilbereich entlang des Flst. 324 verläuft die Baugrenze direkt auf der Grundstücksgrenze, damit eine bauliche Erweiterung (wirtschaftliche Einheit) mit dem angrenzenden Bauplatz ermöglicht wird.

5.5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzgebote innerhalb des Geltungsbereiches dienen dem Sichtschutz und der Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft, der ästhetischen Aufwertung des Gewerbegebietes, der Pufferung von Niederschlagswasser und der Schaffung von Gehölz- und Offenlandstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Der Mindestabstand von 7,5 m bei Bäumen zum Rand der befestigten Fahrbahn beruht auf der Vorschrift RPS 2009 und muss bei der Pflanzung von Bäumen eingehalten werden.

5.6 Abgrenzung unterschiedlicher Geräuschkontingente

Die Geräuschkontingente der ausgewiesenen Teilflächen dienen dem Schutz der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung, sowie der Wohnbebauung entlang der Burgwegstraße vor Lärmimmissionen. Außerdem können durch die Geräuschkontingentierung Konfliktsituationen zwischen Wohnen und Gewerbe vermieden werden. Aus diesem Grund wurde für die Erweiterung des faktischen Mischgebiets ebenfalls ein MI gewählt, weil dadurch ein Puffer zum Wohngebiet im Nordosten entsteht.

5.7 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht eine Ausgleichsverpflichtung bei Eingriffen in Natur und Landschaft. Ein Kompensationsbedarf, der durch diese Eingriffe entsteht, wird ermittelt und bei Umsetzung des Vorhabens durch gezielte Maßnahmen ausgeglichen.

5.8 Altlasten

Zum Schutz der Gesundheit der Menschen ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan eine Angabe enthalten, wonach Müllablagerungen oder Altlasten unverzüglich dem zuständigen Landratsamt zu melden sind.

5.9 Schadlose Versickerung

Die Entwässerung über ein Retentions- und Versickerungsbecken für das anfallende Niederschlagswasser der Gewerbeflächen, dient der Eindämmung von Wasserübertritten bei Starkregen. Außerdem erleichtert die zentrale Entwässerung den Umgang mit Regenwasser für die Bauherren.

Auf die Informationsbroschüre „Naturverträglicher Umgang mit Regenwasser“ des Landes Baden-Württemberg wird hingewiesen (<https://um.baden-wuerttemberg.de>).

5.10 Abfälle

Der Hinweis, dass anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden müssen, dient der Vermeidung unsachgemäßer Müllablagerungen.

5.11 Abwasserbeseitigung

Der Hinweis ist notwendig, weil das sehr flache Gelände eine Entwässerung über Kanäle nicht in jeder Tiefenlage zulässt.

5.12 Archäologische Fundstellen

Der Hinweis dient dem Schutz von bedeutsamen Befunden vor der Zerstörung bei Bauarbeiten.

5.13 Insektenschonende Straßenbeleuchtung

Um der dramatischen Abnahme der Insektenzahlen entgegen zu wirken, werden im Straßenbereich insektenschonende Beleuchtungen vorgesehen.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Maßnahmen zur Wahrung des Ortsbildes:

Für eine positive Gestaltung des Ortsbildes sind Maßgaben notwendig, welche in den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften angegeben sind. Dazu zählen Dachform und -neigung, Werbeanlagen und Automaten, Nutzung und Gestaltung von unbebauten Flächen und Einfriedungen und Außenantennen.

6.2 Abfallvermeidung:

Im Hinblick auf das Abfallvermeidungsgebot enthalten die örtlichen Bauvorschriften Angaben zum Umgang mit Aushubmaterial auf den Grundstücken.

6.3 Versickerung:

Als Ergebnis der Bodenuntersuchungen und wegen der vorhandenen Topografie kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Gewerbegrundstücken nur eingeschränkt versickert werden. Daher wird zur Niederschlagswasserversickerung ein zentrales öffentliches Retentions- und Versickerungsbecken errichtet. Dazu wird auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums verwiesen.

6.4 Kfz-Wasch- und Betankungsplätze:

Um zu verhindern, dass verschmutztes Wasser von Wasch- und Betankungsplätzen direkt in den Schmutzwasserkanal gelangt, werden Leichtflüssigkeitsabscheider angeordnet.

6.5 Werbeanlagen:

Lauflicht- und beleuchtete Wechselanlagen werden verboten, weil sie zu Lichtemissionen im nahen Wohngebiet führen und sich störend auf den Straßenverkehr auswirken.

7. **Energieeffizientes Bauen im Planbereich**

Bei der Planung des Gewerbegebietes wurde darauf geachtet, dass zur Einhaltung politischer Klimaschutzziele energieeffiziente Gebäude errichtet, sowie regenerierbare Energien genutzt werden können.

Der Bebauungsplan bietet Möglichkeiten zur Realisierung folgender klimaschonender Bauweisen und Planungen:

- a. die Firstrichtung ist nicht festgesetzt, damit die optimale Ausrichtung der Fassade nach Süden gewährleistet ist
- b. die Dachneigung wurde so festgelegt, dass Solarmodule auf Dächern möglich sind
- c. beim Dachüberstand gibt es keine Einschränkungen, damit die Verschattung der Fassade im Sommer und die Besonnung im Winter möglich ist.

8. **Flächenverteilung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,4 ha mit folgender Unterteilung:

• Gewerbegebiet (GE)	ca.	4,4 ha	=	68,8 %
• Mischgebiet (MI)	ca.	0,3 ha	=	4,7 %
• Öffentliche Grünflächen	ca.	1,0 ha	=	15,6 %
• Verkehrsflächen	ca.	0,7 ha	=	10,9 %
	ca.	6,4 ha	=	100,0 %

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Die Flächen gehören teilweise dem Land Baden-Württemberg (L 201), der Stadt Pfullendorf und privaten Eigentümern.

9.2 Erschließung

Im Zuge der Erschließung wird eine Erschließungsstraße an die L 201 angebunden. Eine Freihaltefläche für die Fortführung dieser Erschließungsstraße bei einer zukünftigen Erweiterung des Gewerbestandorts nach Süden ist vorgesehen. Auf dieser Freihaltefläche befindet sich ein Leitungsrecht und eine Extensivwiese (pfg2). Einer Fortführung der Erschließungsstraße stehen keine naturschutzrechtlichen oder eigentumsrechtlichen Konflikte im Wege.

Das anfallende Straßenwasser wird zusammen mit dem anfallenden Dach- und Hofflächenwasser der Gewerbeansiedlungen in die Versickerungsfläche eingeleitet.

Die Fachplanungen für die Ver- und Entsorgung (Abwasser-, Wasserleitung) des Gebiets werden mit der Stadt, bzw. den Regionalnetzbetreiber aufgestellt. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird mit dem Landratsamt Sigmaringen abgestimmt.

Die Sperrfläche für die Linksabbiegespur dient einer Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten zu einem späteren Zeitpunkt.

10. Immissionen

Das geplante Gewerbegebiet liegt ca. 100 m von der nächsten Wohnbebauung in Denkingen entfernt. Der Verkehr wird über die L 201 abgewickelt.

11. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffer 4 genannten Ziele.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der weiteren Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen.

Von den geplanten Gewerbeflächen ist mit Immissionen zu rechnen. Durch vorgegebene flächenbezogene Geräuschkontingente können die Prüfwerte der Emissionen von den Gewerbeflächen eingehalten werden. Lärmbedingte Störungen der vorhandenen Wohnbebauung können damit vermieden werden.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Umwelanforderungen sind bei den Einzelbauvorhaben und -nutzungen ergänzend zu prüfen.

Durch die in Anlage 2 zur Begründung dokumentierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsbedarf, der mit den beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird von einer städtischen Ökokontomaßnahme ausgebuht.

Aufgestellt: 88348 Bad Saulgau, den 20.06.2023

Ingenieurbüro Karcher GmbH
Poststraße 10
88348 Bad Saulgau
Tel.: 07581 / 537333
E-Mail: info@ingenieurbuero-karcher.de