

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planungskonzeption
5. Belange des Umweltschutzes
6. Planverwirklichung
7. Festsetzungen zum Bebauungsplan
8. Örtliche Bauvorschriften
9. Flächenbilanz
10. Gutachten

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen (quantitativ und qualitativ) ist eine wesentliche Voraussetzung für eine positive Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Pfullingen. Nur so können vorhandene Arbeitsplätze gesichert, neue Arbeitsplätze geschaffen, die Gewerbesteuer als wichtige kommunale Einnahmequelle weiter gewährleistet und die Diversifizierung am Standort weiter vorangetrieben werden. Daher ist es erforderlich, erweiterungs- und verlagerungswilligen Bestandsunternehmen am Standort sowie ansiedlungs-interessierten Unternehmen Alternativflächen anbieten zu können.

Bereits mit dem ISEK plus „Pfullingen 2035“ (2018) wurde aufgezeigt, dass die Stadt Pfullingen im Bestand nur noch über ein geringes Flächenpotenzial im Bereich Gewerbe verfügt. Die Flächenbedarfe, die sich aus Verlagerungen, Erweiterungen, Veränderungen der Produktionsstrukturen für Neugründungen und für Neuansiedlungen ergeben, können durch das vorhandene Flächenpotenzial nicht abgedeckt werden. Der Bedarf an Gewerbeflächen wird auch im Gewerbeflächenentwicklungskonzept - Konzept im Rahmen der Neuaufstellung des FNP erstellt; Stand 2024 – so bestätigt. Im Konzept wird dargestellt, dass die Stadt Pfullingen bei mittlerem sowie bei offensivem Arbeitsplatzwachstum nicht über ausreichende Potenzialflächen für die Gewerbeentwicklung verfügt. Ebenso lassen die anhaltenden Trends und die hohe Nachfrage an Gewerbeflächen darauf schließen, dass der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen mittel- bis langfristig bestehen bleibt. Im Rahmen eines allgemeinen Aufrufs ohne gezielte Ansprache einzelner Unternehmen, der sich an grundsätzlich interessierte Betriebe für einen Standort im Gewerbegebiet „Unter den Wegen II“ richtete, wurde ein Flächenbedarf von rund 3,1 ha benannt.

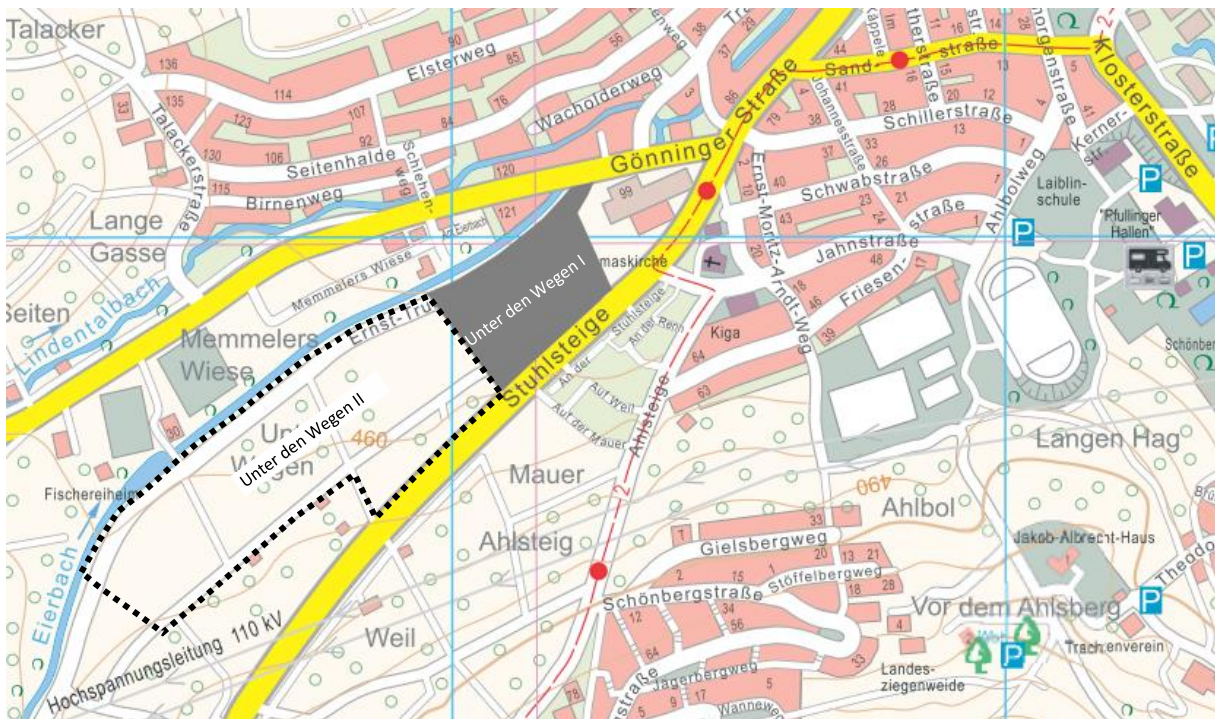
Aus diesem Grund soll die Gewerbeentwicklungsfläche „Unter den Wegen II“ entwickelt werden. Ziel ist es, mit dem Bebauungsplan „Unter den Wegen II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gewerbegebiets sowie den Grundstückserwerb zu schaffen, um so eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Das Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss (10.10.2023) eingeleitet, im Rahmen eines Scoping-Termins und der frühzeitigen TöB-Beteiligung wurden die wesentlichen Belange erörtert.

Mit der Entwicklung des Gebietes werden folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebiets für zukunftsorientierte mittelständische Unternehmen.
- Die Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe (bspw. digitalisierte industrielle Produktion), Handwerk sowie hochwertigen Dienstleistungen soll im Fokus stehen.
- Wesentlich für das Gebiet soll ein zentrales Infrastrukturgebäude sein. Neben technischen Einrichtungen kann hier bei Bedarf eine Quartiersgarage kombiniert mit Kantine, Besprechungsräumen und Coworking-Spaces / Digitalhubs Platz finden.
- Das robuste Konzept bietet eine große Flexibilität hinsichtlich der Grundstücksgrößen. Dadurch können Branchen, Disziplinen und betriebsübergreifende Kooperationen ermöglicht und begünstigt werden („sharing economy“).
- Mit einer differenzierten Höhenabwicklung trägt das Gebiet den klimatischen Rahmenbedingungen (insbesondere der Kaltluftleitbahn), den betrieblichen Anforderungen moderner Gewerbenutzungen sowie der gewünschten städtebaulichen Akzentuierung im zentralen Bereich Rechnung.
- Das neue Quartier soll sich durch eine moderne und qualitativ hochwertige Architektur darstellen, da dies wesentlich zur Adressbildung beiträgt.

- ## 2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Unter den Wegen II“ liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Pfullingen und grenzt direkt an die gewerbliche Baufläche „Unter den Wegen I“ an. Im Nordwesten wird das Plangebiet vom Eierbach und im Südwesten von der Stuhlsteige (L382) begrenzt.



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unter den Wegen II“ wird im Wesentlichen im Nordwesten durch den Eierbach / Ernst-Trumppweg, im Nordosten durch das Gewerbegebiet „Unter den Wegen I“ im Südosten durch die Stuhlsteige und landwirtschaftliche Flächen (Streuobst) und im Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen / Wege begrenzt.

Seite 3 von 28

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Regionalplan

Mit der 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 wurde im Bereich „Unter den Wegen II“ ein Flächentausch vorgenommen. Im Südosten wurden Siedlungsflächen zurückgenommen und stattdessen ein Regionaler Grünzug (Vorranggebiet) neu festgelegt. Im Südwesten wurde der Regionale Grünzug (Vorranggebiet) in einen Regionalen Grünzug (Vorbehaltsgebiet) umgewandelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unter den Wegen II“ und der 152. FNP-Änderung (siehe Punkt 3.3) liegen mit einer Größe von ca. 0,9 ha teilweise im Regionalen Grünzug (Vorbehaltsgebiet) und einem Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet).

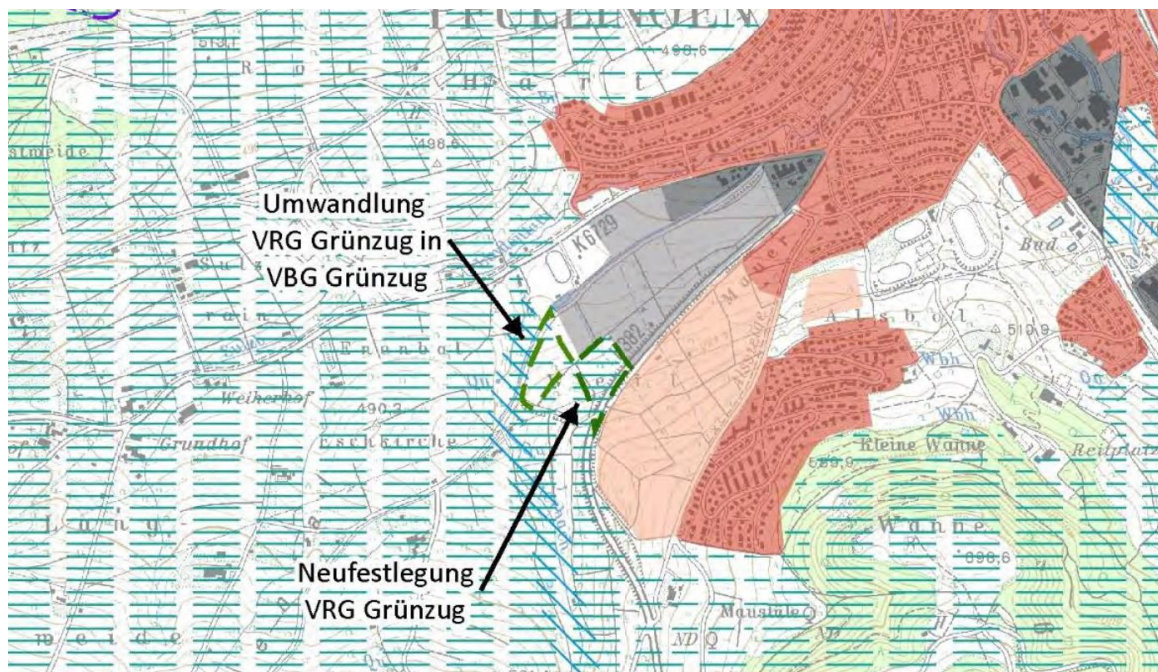


Abbildung 2 – Regionalplan (Dezember 2023)

Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug

Regionale Grünzüge dienen der Sicherung und Entwicklung zusammenhängender Freiräume, der landschaftlichen Vernetzung sowie klimatischen Ausgleichsfunktionen. Als Vorbehaltsgebiet ist ihnen bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die geplante Inanspruchnahme einer Teilfläche führt zu einer Beeinträchtigung dieser Freiraumfunktionen. In diesem Zusammenhang wurde geprüft, ob an das Siedlungsgebiet angrenzend alternative Standorte zur Verfügung stehen, die nicht in einem Regionalen Grünzug liegen. Da solche Alternativen in Pfullingen nicht bzw. nicht in vergleichbarer Lage, Größe oder Eignung zur Verfügung stehen, wurde die Inanspruchnahme des betroffenen Teilbereichs als städtebaulich erforderlich bewertet (vgl. 4.2 **Gewerbeflächenbedarf und Alternativenprüfung**).

Zur Minimierung der Eingriffe wird entlang des Ernst-Trumpp-Wegs ein ca. 13 m breiter Grünstreifen erhalten, dieser soll als Gewässerentwicklungskorridor aufgewertet werden. Ebenso werden zwei das Gebiet querende Gewässer in der Planung aufgegriffen und durch ergänzende Grünflächen qualifiziert und funktional weitergeführt. Darüber hinaus werden im Plangebiet sowie extern Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Freiraum- und Klimafunktionen festgesetzt. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden als vertretbar angesehen.

Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung

Das betroffene Vorbehaltsgebiet weist leistungsfähige landwirtschaftliche Böden mit hohen natürlichen Bodenfunktionen auf. Dem Schutz dieser Böden ist ein besonders hohes Gewicht zuzubilligen.

Die vorgesehene Überbauung führt zu einem dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen. Auch hier wurden alternative Standorte geprüft, konnten jedoch aufgrund fehlender Verfügbarkeit, geringerer Eignung oder übergeordneter städtebaulicher Ziele nicht gewählt werden. Die Inanspruchnahme der Fläche wird daher als notwendig bewertet.

Zur Minderung der Auswirkungen werden folgende Maßnahmen getroffen:

- fachgerechter Oberbodenabtrag und Wiederverwendung im Rahmen von Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen,
- Minimierung der Versiegelung durch wassersensible Bauweisen und Grünflächenanteile,
- Festsetzung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in die Bodenfunktionen.

Gesamtbewertung

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse, der fehlenden konfliktärmeren Alternativstandorte sowie der vorgesehenen Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs und des Vorbehaltsgebiets für Bodenerhaltung als städtebaulich vertretbar eingestuft. Die Belange des Freiraums und des Bodenschutzes wurden in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit angemessenem Gewicht berücksichtigt.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 1993) des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen ist der überwiegende Teil des Plangebiets, rund 8,7 ha, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich rund 0,9 ha sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In diesem Bereich ist der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt, weshalb die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

Die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen hat am 30.04.2024 die Einleitung und die frühzeitige Beteiligung der 152. FNP-Änderung des FNP beschlossen. Mit der FNP-Änderung sollen rund 0,9 ha „Flächen für Landwirtschaft“ in „gewerbliche Bauflächen“ und rund 1,7 ha „gewerbliche Baufläche mit besonderen Anforderungen an die Umweltverträglichkeit und Gestaltung der Anlagen“ in „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert werden (Flächentausch). Damit stehen der Landwirtschaft rund 0,8 ha zusätzlich zur Verfügung.

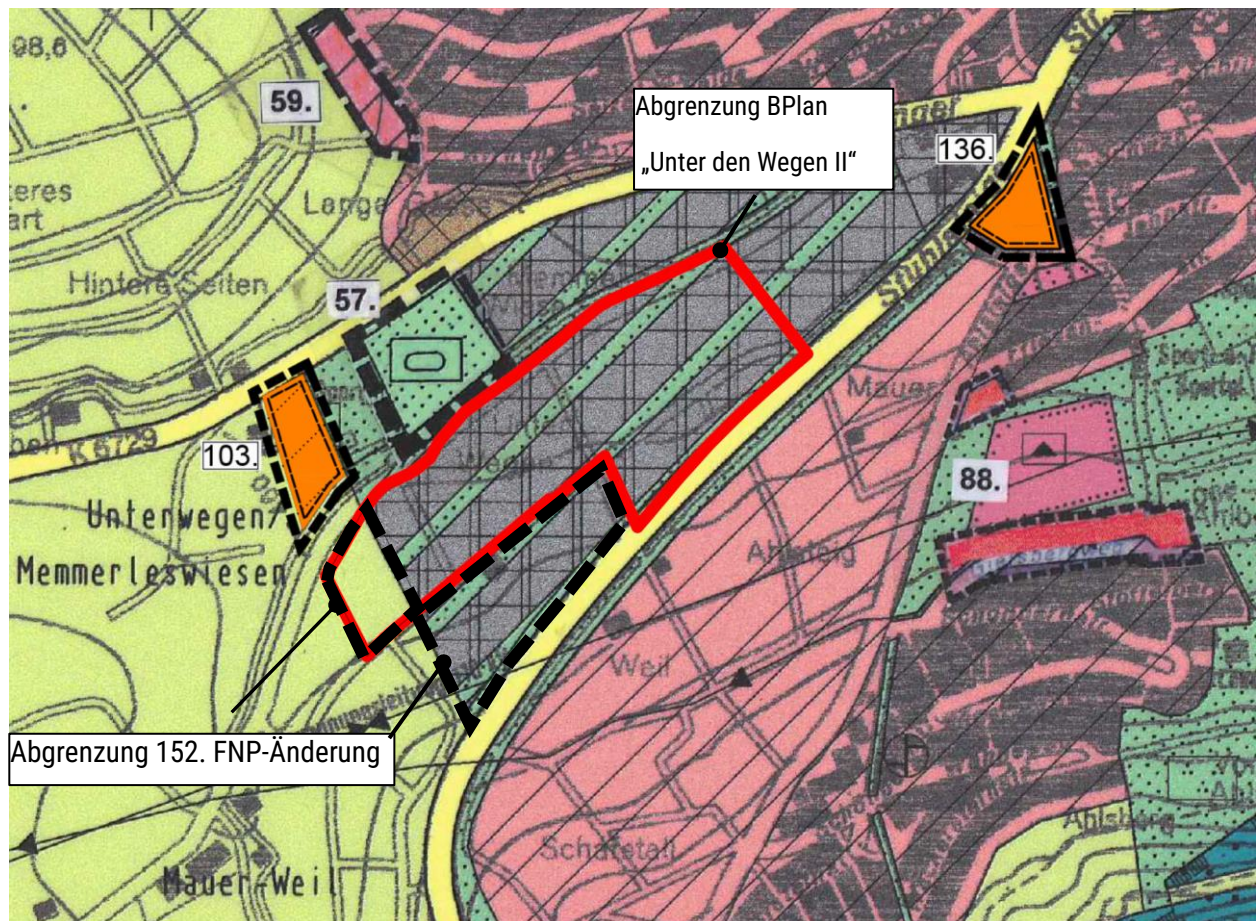


Abbildung 3 – Flächennutzungsplan (Dezember 2023)

3.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Es grenzt an das Baugebiet „Unter den Wegen I“ an.

4. Planungskonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Aufgrund des gewerblich geprägten Umfelds – bestehend aus den Bereichen „Memmerles Wiese“, „Unter den Wegen I“ sowie dem Böhmler-Areal (MI) – und der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen sowie der günstigen verkehrlichen Anbindung über die Stuhlteige ist der Bereich „Unter den Wegen II“ aus städtebaulichen Gesichtspunkten grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Auch die topografischen Gegebenheiten sprechen für die Nutzbarkeit der Fläche als gewerbliches Entwicklungsgebiet.

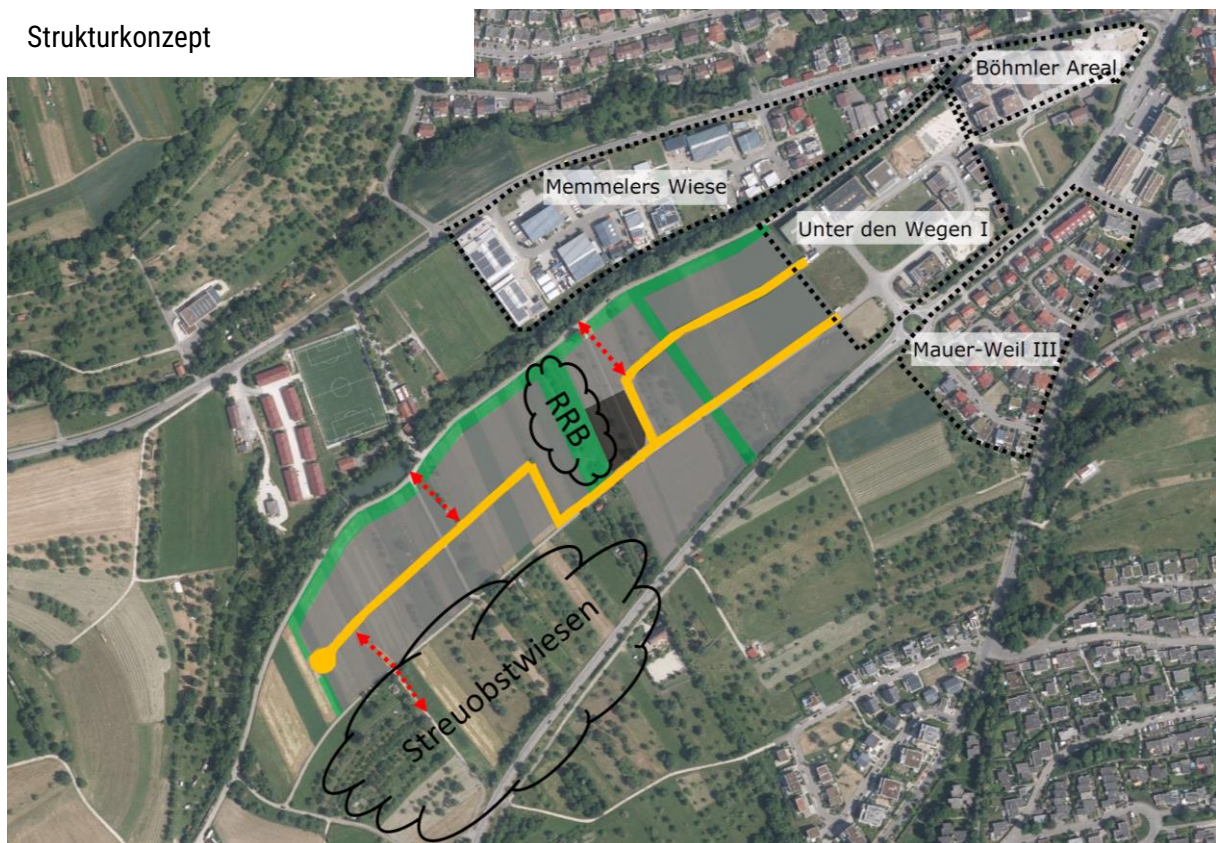
Die Erschließungsstruktur des bestehenden Gewerbegebiets „Unter den Wegen I“ wird aufgegriffen und in das Plangebiet hinein fortgeführt. Um Eingriffe in den wertvollen Streuobstbestand zu vermeiden, erfolgt die Erschließung ab dem Bereich der Regenrückhaltebecken über eine Straße mit Wendeanlage.

Grün- und Freiflächen entlang des Eierbachs, am westlichen Gebietsrand sowie innerhalb des Quartiers bilden wesentliche Elemente der städtebaulichen Konzeption. Sie dienen der landschaftlichen Einbindung des neuen Gewerbegebiets, unterstützen die Biotopvernetzung und leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des lokalen Stadtklimas. Das Rückgrat der Entwicklung bildet ein qualitativ gestaltet öffentlicher Raum, in dem klimaresiliente Stadtbäume als zentrale Elemente eines nachhaltig ausgerichteten Klimakonzepts vorgesehen sind.

Die Vernetzung des Quartiers mit den angrenzenden Gebieten und Freiräumen wird durch ergänzende Wegeverbindungen sichergestellt, sodass eine durchlässige und funktionsfähige Verknüpfung mit der Umgebung entsteht.

Konzeptionell soll das Gewerbegebiet „Unter den Wegen II“ die Ansiedlung eines branchenübergreifenden Nutzungsmixes ermöglichen. Im Fokus stehen produzierendes und verarbeitendes Gewerbe (z. B. digitalisierte industrielle Produktion), Handwerk sowie hochwertige Dienstleistungen. Durch ein breites und flexibles Angebot an unterschiedlich zugeschnittenen Grundstücksgrößen können sich Betriebe verschiedener Größenordnungen ansiedeln, was zugleich betriebsübergreifende Kooperationen stärkt und fördert.

Strukturkonzept



4.2 Gewerbeflächenbedarf und Alternativenprüfung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Reduzierung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind insbesondere Möglichkeiten der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung auszuschöpfen. Dieser Grundsatz entspricht den Festlegungen des Landesentwicklungsplans (Plansatz 3.1.9 Z1), wonach Vorrang auf die Nutzung bestehender Verdichtungs- und Arrondierungspotenziale sowie vorhandener Baulücken und Baulandreserven zu legen ist. Ergänzend sind die Hinweise des Wirtschaftsministeriums zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise (Fassung vom 15.02.2017) zu berücksichtigen, wonach Bauflächenbedarfe nachvollziehbar zu ermitteln und Alternativen systematisch zu prüfen sind.

Im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen wurde der Bedarf an gewerblichen Bauflächen für alle acht Mitgliedsgemeinden einschließlich Pfullingen bis zum Jahr 2038 umfassend untersucht. Die Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs erfolgte auf Basis zweier Methoden, nämlich der Trendfortschreibung der Gewerbeflächenentwicklung sowie des GIFPRO-Modells (Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose). Aus den hieraus ableitbaren Varianten ergibt sich ein Korridor des künftigen Gewerbeflächenbedarfs für Pfullingen zwischen 8,7 ha und 10,4 ha. Die höchste Flächennachfrage entfällt auf das produzierende Gewerbe, das aufgrund großer Betriebsflächenbedarfe, hoher Erschließungsanforderungen und eines funktionellen Zusammenhangs zwischen Produktions- und Logistikbereichen besonders flächenintensiv ist.

Für die Stadt Pfullingen wurden nach GIFPRO Belastungswerte zwischen 7,0 ha (Szenario „geringes Arbeitsplatzwachstum“) und 10,4 ha (Szenario „offensives Arbeitsplatzwachstum“) prognostiziert. Die anhaltend hohe Nachfrage sowie der Umstand, dass seit 2013 keine neuen Gewerbeflächen ausgewiesen wurden, lassen den Schluss zu, dass sich der mittelfristige Gewerbeflächenbedarf am oberen Prognosewert orientiert. Zahlreiche Anfragen größerer Betriebe – teilweise mit einem Flächenbedarf von rund 2,5 ha – betreffen betriebliche Erweiterungen oder notwendige Standortverlagerungen aus innerörtlichen Lagen. Es handelt sich überwiegend um ortsansässige, familiengeführte Betriebe, deren Betriebsflächen zur Sicherung von Wettbewerbsfähigkeit und klimatisch-ökologisch optimierten Betriebsabläufen zwingend räumlich gebündelt werden müssen. Der Flächenbedarf für einzelne Erweiterungs- oder Neubauvorhaben bewegt sich regelmäßig zwischen 1.500 m² und 3.000 m² je Betrieb und erfordert gleichmäßig zugeschnittene Grundstücke in räumlicher Nähe zu überregionalen Verbindungsstraßen.

Eine Innenentwicklung kann diesen Gewerbeflächenbedarf nicht decken. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der bereits vollständig belegten gewerblichen Bauflächen sind innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten äußerst begrenzt. Baulücken und leerstehende gewerbliche Grundstücke sind kaum vorhanden; auf bestehende Flächen besteht mangels Verfügbarkeit und wegen überwiegend privaten Eigentums kein Zugriff. Die Verkaufs-/Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer wurde im Jahr 2023 abgefragt. Von Seiten der Eigentümer erfolgte keine Rückmeldung. Zudem ist davon auszugehen, dass nur ein sehr geringer Anteil dieser Flächen mittelfristig aktiviert werden kann. Nachverdichtungsmöglichkeiten verbleiben maßgeblich in der Entscheidungshoheit bestehender Betriebe und können seitens der Stadt nur begrenzt gesteuert werden. Eine bedarfsgerechte gewerbliche Entwicklung allein über Innenentwicklung ist daher nicht möglich.

In einem Gewerbeflächenbedarfsnachweis (vgl. Anlage 4 zum Bebauungsplan) wurde die planerische Erforderlichkeit des Gewerbegebiets „Unter den Wegen II“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB dargelegt. Der Bedarfsnachweis basiert auf einer zweistufigen, an konkreten Vorhaben orientierten

Bedarfsermittlung, die sowohl die Belange bestehender Grundstückseigentümer im Plangebiet als auch externer gewerblicher Interessenten berücksichtigt. Im Ergebnis besteht ein Bedarf an Gewerbeflächen in Höhe von ca. 55.550 m², das entspricht 78% des Nettobaulands.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und des ISEK-Prozesses hat sich der Gemeinderat Pfullingen intensiv mit möglichen Standortalternativen befasst. Als potenzielle Gewerbestandorte wurden die Bereiche „Unter den Wegen“ und „Hinter Holz“ geprüft. Der Gemeinderat entschied sich mit Beschluss (DS 93/1/2019) für die Weiterverfolgung des Standorts „Unter den Wegen“, da dieser eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets darstellt, geeignetes topographisches Gelände aufweist und gewerbliche Bauflächen in unmittelbarer Nähe klassifizierter Straßen bereitstellt – ein essenzielles Kriterium für ortsansässige Betriebe, die Standortverlagerungen oder Erweiterungen planen. Aufgrund klimatischer, ökologischer und raumordnerischer Konflikte wurde der Standort „Hinter Holz“ verworfen (vgl. Abbildung 4).

Darüber hinaus stehen im gesamten Gemeindegebiet keine weiteren geeigneten Alternativstandorte zur Verfügung. Der Siedlungskörper Pfullingens ist durch naturschutzfachlich besonders hochwertige Schutzgebietskulissen (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, FFH-Mähwiesen, Streuobstbestände und Fließgewässer) räumlich unmittelbar eingegrenzt (vgl. Abbildung 5). Die Tallage der Stadt führt dazu, dass potenzielle Entwicklungsflächen häufig direkt an diese Bereiche angrenzen und damit raumordnerisch und naturschutzfachlich nicht nutzbar sind. Hanglagen scheiden aufgrund unverhältnismäßig hoher Erschließungsaufwände weitgehend aus. Somit ist der Standort „Unter den Wegen II“ als einziger geeigneter Gewerbestandort verfügbar (Alternativlosigkeit).

Gesamtbewertung

Nach Abwägung aller Belange wird festgestellt, dass die Ausweisung der Gewerbefläche „Unter den Wegen II“ zur Deckung des nachgewiesenen Bedarfs sowie zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung Pfullingens zwingend erforderlich ist. Die Inanspruchnahme der Fläche erfolgt in einem Umfang, der durch Innenentwicklung nicht gedeckt werden kann und mit den Grundsätzen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden vereinbar ist. Die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB wurden in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt. Die Planung stellt sich insgesamt als abwägungsgerecht und städtebaulich erforderlich dar.

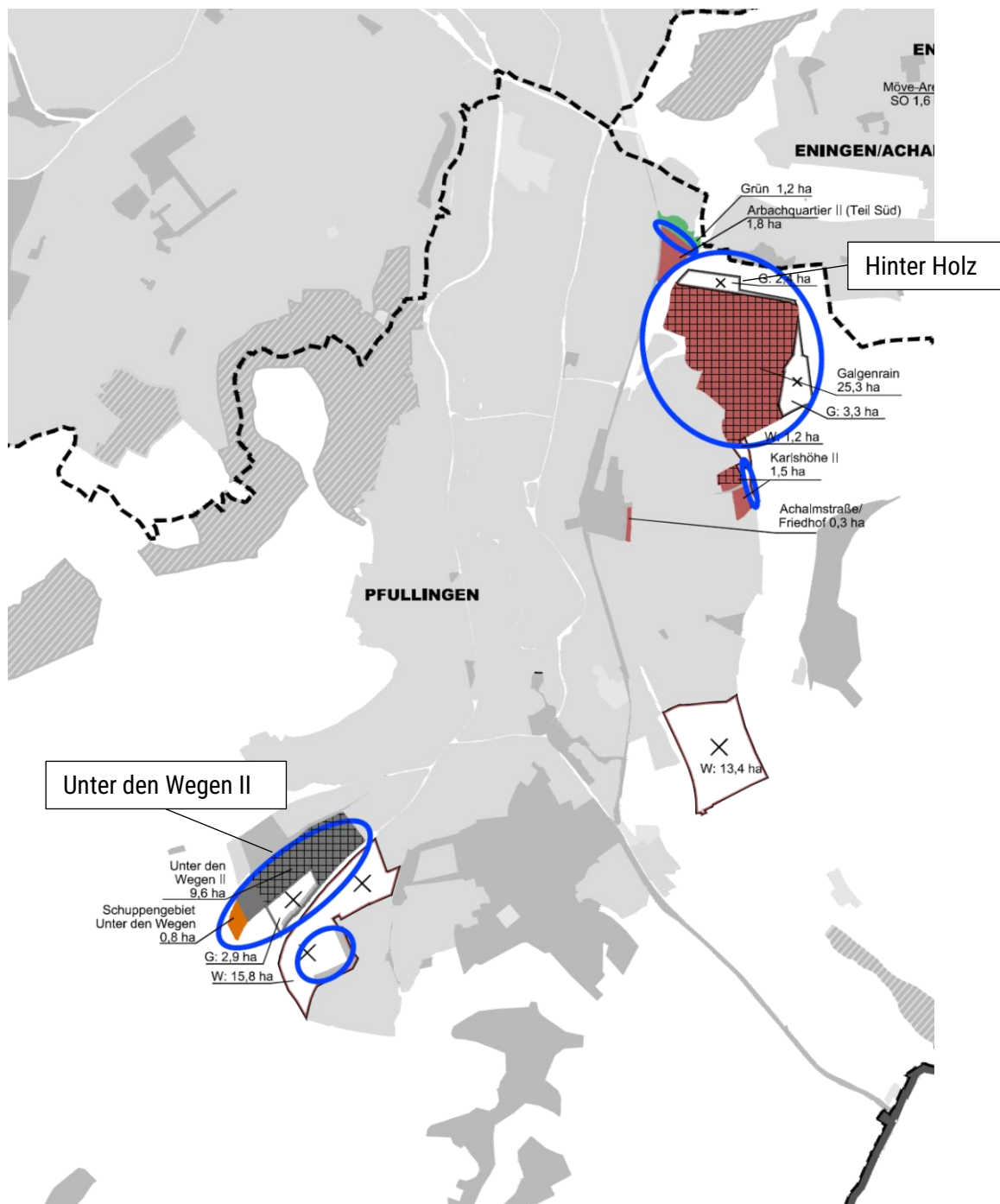


Abbildung 4 – Konzept Entwicklungsflächen (beschlossen durch den GR am 12.11.2019)

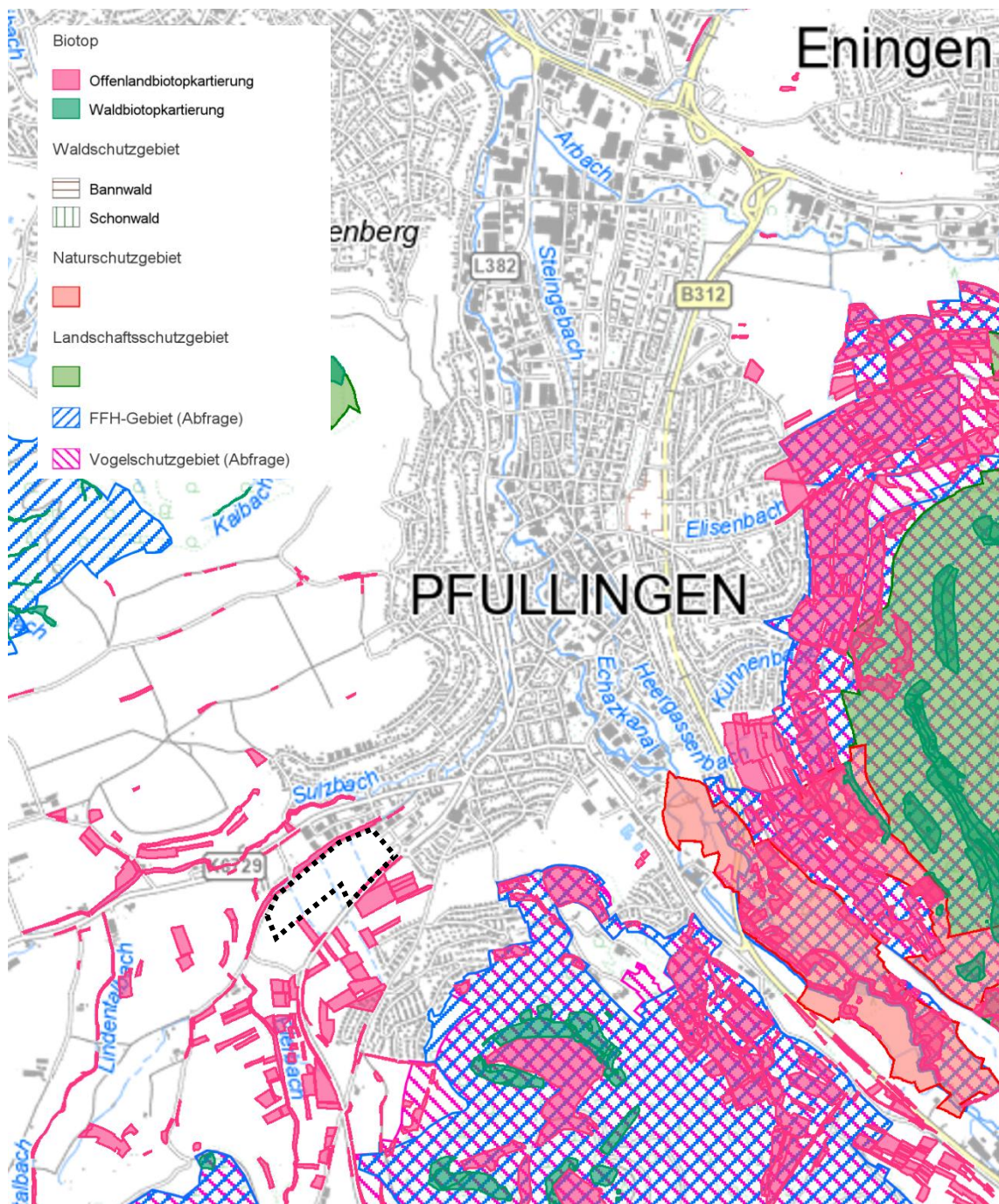


Abbildung 5 – Schutzgebietskulissen (LUBW, Stand 28.11.2025)

5. Belange des Umweltschutzes

5.1 Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird durch einen Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergänzt. Darin wird das Plangebiet umfassend analysiert, hinsichtlich der vorgesehenen Bebauung bewertet und der erforderliche Ausgleich nach ökologischer Wertigkeit, Umfang der Eingriffe und Schwere der Beeinträchtigungen ermittelt. Zudem werden Maßnahmen dargestellt, mit denen erhebliche Umweltauswirkungen vermieden, reduziert oder – soweit erforderlich – ausgeglichen werden können.

Die planinternen Maßnahmen zur Minderung der Eingriffserheblichkeit sind in die Bilanzierung eingeflossen und reduzieren den erforderlichen Kompensationsumfang. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 392.060 Ökopunkten wird durch planexterne Maßnahmen gedeckt. Diese umfassen insbesondere die Pflanzung von Obsthochstämmen im Bereich Jungviehweide, die Erweiterung bestehender Streuobstwiesen sowie zusätzliche artenschutzbezogene Maßnahmen.

Durch die vorgesehenen Kompensationen wird ein vollständiger Ausgleich im bau- und naturschutzrechtlichen Sinne erreicht.

5.2 Artenschutz

Für das Plangebiet sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Die entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung liegt dem Umweltbericht bei. Im Ergebnis können Verbotstatbestände durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen vollständig vermieden werden.

Bereits 2018 wurde eine Habitatpotenzialanalyse durchgeführt, auf deren Grundlage 2019 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vertiefenden Untersuchungen für totholzbewohnende Käfer, Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse erfolgte. Im Jahr 2024 wurde – in Abstimmung mit der Stadt Pfullingen und der Unteren Naturschutzbehörde – eine erneute Prüfung für die Artengruppen Pflanzen, Amphibien, Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse vorgenommen.

Das Plangebiet weist durch seine Struktur aus Wiesen, Hecken und Streuobst insgesamt eine mittel bis hohe artenschutzfachliche Bedeutung auf. Für Pflanzen, Amphibien und Reptilien besitzt es jedoch nur eine untergeordnete Relevanz; das Vorkommen planungsrelevanter Arten wurde ausgeschlossen. Für die Käfer-, Vogel- und Fledermausfauna besteht dagegen eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Die Bewertung erfolgte auf Grundlage einer konservativen „worst case“-Betrachtung. Darauf aufbauend wurden umfangreiche Maßnahmen definiert, um eine Beeinträchtigung streng geschützter Arten zu vermeiden. Der Lebensraum Streuobst wird dabei vollständig ausgeglichen.

5.3 Geschützte Biotope und Streuobstbestände

Im Plangebiet befinden sich mehrere Streuobstbestände, die durch die geplante Entwicklung beeinträchtigt werden oder vollständig entfallen. Insgesamt betrifft der Eingriff 84 Streuobstbäume mit einer Fläche von rund 7.830 m². Damit ist von einer ausgleichspflichtigen Umwandlung eines Streuobstbestands nach § 33a NatSchG BW i.V.m. § 4 Abs. 7 LLG auszugehen. Zusätzlich kann

der Bestand als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 BNatSchG einzuordnen sein.

Die gesetzlich erforderliche Umwandlung nach § 33a NatSchG BW kann durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, insbesondere durch Neupflanzungen und Bestandsergänzungen im Bereich der Jungviehweide sowie in der näheren Umgebung des Plangebiets.

Hierzu wurde ein Ausgleichskonzept erarbeitet und ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 33a NatSchG BW gestellt. Die vorgesehenen Maßnahmen wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

5.4 Klimagutachten

Die Stadt Pfullingen beauftragte das Ingenieurbüro Rau, frühere klimatische Einschätzungen zum Gebiet zu aktualisieren und anhand aktueller Datengrundlagen – insbesondere der Stadtklimaanalyse 2021 sowie neuer Klimasteckbriefe – zu prüfen.

Das Ingenieurbüro Rau kommt in seiner Stellungnahme „Einschätzung der Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes „Unter den Wegen II“ auf das lokale Klima“ (05.03.2024) zur Einschätzung, dass Unter Berücksichtigung der formulierten Handlungsempfehlungen nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der für Pfullingen wichtigen Kaltluftströmungen zu rechnen ist.

Das Plangebiet liegt im Eierbachtal, einem wichtigen Kaltluftproduktions- und -abflussraum für Pfullingen. Die Fläche bildet derzeit einen zentralen Bestandteil einer Ventilationsbahn, die bis in die Stadt reicht. Frühere Gutachten hatten diesem Bereich daher eine besondere klimatische Bedeutung zugeschrieben.

- Die aktuelle fachliche Prüfung zeigt, dass die geplante bauliche Nutzung weitgehend mit den klimatischen Erfordernissen vereinbar ist, sofern bestimmte Vorgaben eingehalten werden:
- Die vorgesehenen Gebäudehöhen von maximal 15 m beeinträchtigen die Kaltluftschichten im mittleren und nordöstlichen Plangebiet nicht wesentlich.
- Im südwestlichen Teil sollten Gebäudehöhen jedoch auf 10–12 m begrenzt werden, um den Kaltluftabfluss aus dem Eierbachtal nicht zu stören.
- Freigehaltene breite Korridore quer zum Talverlauf sichern insbesondere im nordöstlichen Bereich die nächtliche Kaltluftzirkulation.
- Ein geplanter Hochpunkt mit 24 m Höhe führt aufgrund der dort sehr geringen Strömungsgeschwindigkeiten nicht zu einer relevanten Beeinträchtigung der Kaltluft.
- Die Kaltluft bewegt sich aufgrund ihrer Mächtigkeit großteils als Höhenströmung weiterhin über die Gebäude hinweg, sodass die Belüftung der Stadt in hohem Maße erhalten bleibt.
- Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Belüftungsbahnen sind für die Durchlüftung des Stadtgebiets essenziell und müssen gesichert bleiben. Die lokale Kaltluftproduktion im Plangebiet selbst spielt dabei eine untergeordnete Rolle.

5.5 Geruchsgutachten

Für das geplante Gewerbegebiet „Unter den Wegen II“ wurden durch Ingenieurbüro Rau die zu erwartenden Geruchsimmissionen aus insgesamt 16 umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben untersucht. Die Berechnungen erfolgten gemäß TA Luft und unter Berücksichtigung typischer Kaltluftabflusslagen, die im Eierbachtal besonders relevant sind.

Zentrale Untersuchungsergebnisse

- Die Geruchsstundenhäufigkeiten im Plangebiet liegen insgesamt im niedrigen Bereich.

- Laut Modellierung werden die maßgeblichen Immissionswerte für Gewerbe- und Industriegebiete (15 % Geruchsstundenhäufigkeit) sicher eingehalten.
- In der westlichen Hälfte des Plangebiets treten Geruchsstundenhäufigkeiten von unter 5 %, lokal bis ca. 7 %, auf – deutlich unter den zulässigen Orientierungswerten.
- Die Geruchseinträge der näheren landwirtschaftlichen Betriebe nehmen aufgrund der geringen Quellhöhen und der schnellen Verdünnung mit zunehmender Distanz rasch ab.
- Der Komposthof Pfullingen (ca. 2,4 km westlich) trägt nicht wesentlich zur Geruchslast im Plangebiet bei; sein Einfluss ist modelltechnisch bereits im Nahbereich abgeklungen.

Gesamtbewertung

- Für das gesamte Gebiet „Unter den Wegen II“ kann eine Einhaltung der geltenden Immissionswerte bestätigt werden.
- Geruchsbedingte Nutzungskonflikte sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht zu erwarten.

5.6 schalltechnische Untersuchung

Für den Bebauungsplan „Unter den Wegen II“ wurde eine schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 und DIN 45691 durchgeführt, um die Auswirkungen künftiger gewerblicher Nutzungen auf die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete zu bewerten. Grundlage ist die Festlegung flächenbezogener Emissionskontingente, die sicherstellen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.

Die Berechnungen zeigen, dass insbesondere die Wohnbebauung in der Seitenhalde maßgebend für die Dimensionierung der Kontingente ist. Für alle elf Teilflächen des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets wurden daher maximal zulässige Schallleistungspegel je m² definiert. Diese liegen je nach Lage im Plangebiet zwischen 54–60 dB(A)/m² am Tag und 39–45 dB(A)/m² in der Nacht.

Zusätzlich wurden Richtungssektoren festgelegt, in denen – aufgrund geringerer Schutzbedürftigkeit oder größerer Abstände – Zusatzkontingente vergeben werden können. Diese liegen zwischen 0 dB(A) (Richtung Seitenhalde) und +13 dB(A) (Richtung Außenbereich).

Die Untersuchung bestätigt, dass bei Einhaltung der vergebenen Emissions- und Zusatzkontingente keine Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an der umliegenden Bebauung auftreten. Damit kann eine gebietsverträgliche gewerbliche Nutzung gewährleistet und zugleich der Schutz der Wohngebiete sichergestellt werden. Der verbleibende Nachweis ist jeweils im Genehmigungsverfahren für einzelne Betriebe zu erbringen.

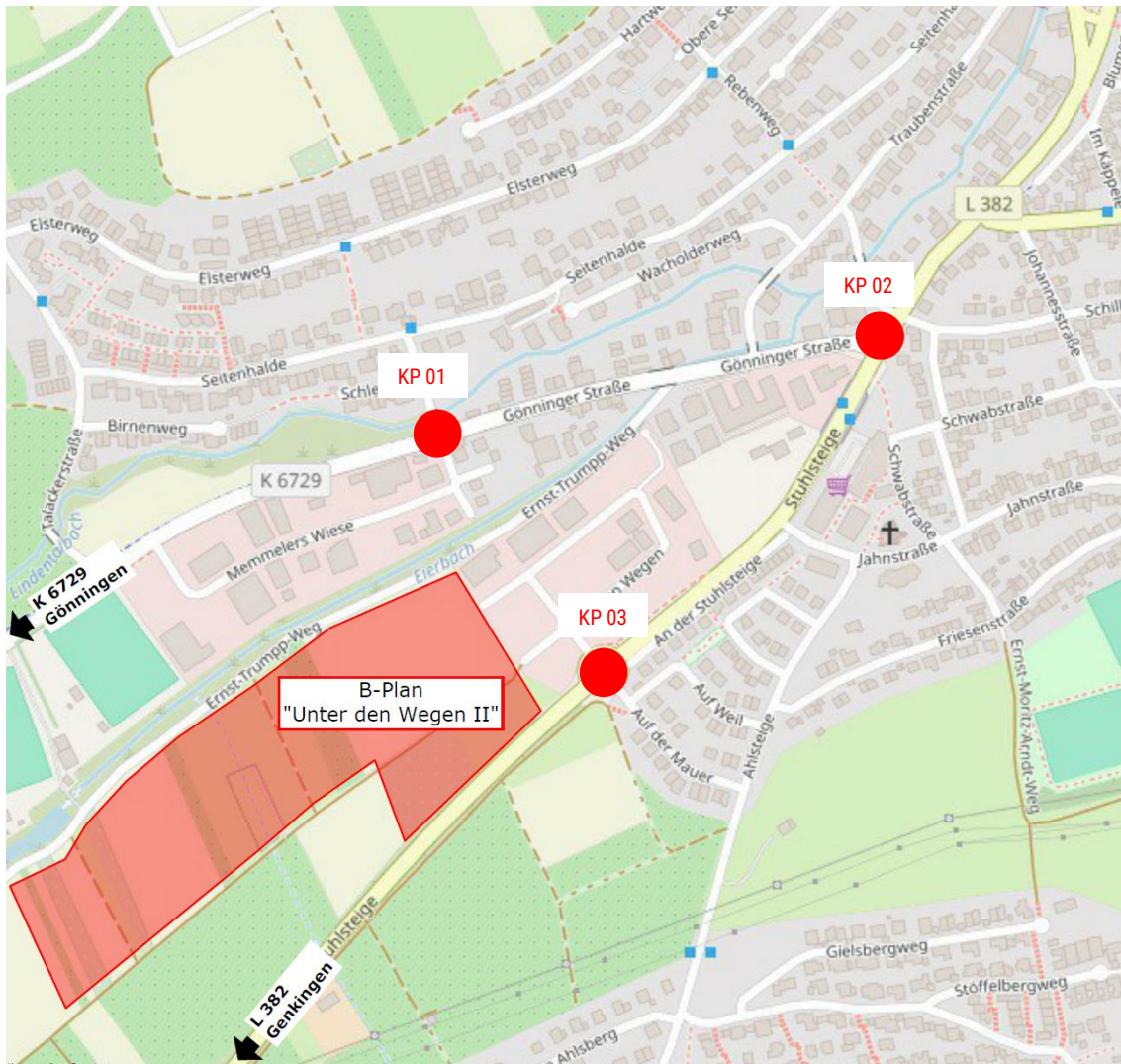
5.6 Verkehrsgutachten

Für das geplante Gewerbegebiet „Unter den Wegen II“ am südwestlichen Stadtrand von Pfullingen wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Das Gebiet umfasst ca. 9,6 ha und wird künftig etwa 486 Arbeitsplätze aufnehmen. Die Erschließung erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet „Unter den Wegen I“ und den Knotenpunkt Stuhlsteige/Unter den Wegen/Auf der Mauer. Maßgeblich untersucht wurden die Knotenpunkte:

KP 01 – Gönninger Straße (K 6729)/ Schlehenweg / Memmelers Wiese

KP 02 - Gönninger Straße (L 382)/ Stuhlsteige (L382)/Gönninger Straße (K 6729)

KP 03 - Stuhlsteige (L 382)/Unter den Wegen/ Auf der Mauer



Für das Jahr 2035 wurde ein nutzungsbezogenes Verkehrsaufkommen von 123 Zufahrten/h und 27 Ausfahrten/h in der morgendlichen Spitze sowie 27 Zufahrten/h und 76 Ausfahrten/h in der nachmittäglichen Spitze ermittelt. Das tägliche Verkehrsaufkommen des neuen Gewerbegebietes beträgt insgesamt rund 1.230 Kfz/24 h.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass die Knotenpunkte 01 und 03 auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planungsfall sehr gute bis gute Qualitätsstufen (A bis B) erreichen. Der Knotenpunkt 02 hingegen ist im heutigen Ausbauzustand in beiden Spitzenstunden deutlich überlastet (Qualitätsstufe F). Durch eine Lichtsignalanlage kann eine befriedigende Verkehrsqualität (Stufe C) erzielt werden.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Gewerbegebiets kann über den bestehenden Kreisverkehr 03 vollständig und leistungsfähig abgewickelt werden; eine zusätzliche Anbindung an die Gönninger Straße oder die Stuhlsteige ist nicht erforderlich. Auch eine untersuchte Querspange zwischen Gönninger Straße und Stuhlsteige – die insgesamt etwa 1.650 Kfz/24 h aufnehmen würde – führt nicht zu einer ausreichenden Entlastung des Knotenpunkts 02. Unabhängig vom Realisierungsfall bleiben dort Ertüchtigungsmaßnahmen notwendig.

5.7 Baugrundgeologisches Übersichtsgutachten

Für das Gewerbegebiet „Unter den Wegen II“ wurde ein baugrundgeologisches Übersichtsgutachten erstellt. Der Untergrund setzt sich überwiegend aus kiesigen Talablagerungen mit mitteldichter Lagerung sowie bindigen Bodenhorizonten (Auelehm, Hanglehm, Verwitterungslehm) zusammen. Die bindigen Schichten weisen überwiegend eine steife Konsistenz auf, lokal treten schwächer tragfähige Bereiche auf. Insgesamt ergeben die vorhandenen Bodenarten jedoch ausreichende Tragfähigkeiten für eine übliche Bebauung, sofern die Gründungstiefen entsprechend gewählt werden.

Grundwasser wurde im 2. Bauabschnitt nur punktuell in einer Schürfgrube angetroffen (ca. 4,0 m u. GOK). Aufgrund der regionalen Geologie ist jedoch mit lokalem Schicht- und Kluftgrundwasser zu rechnen; wasserrechtliche Belange sind bei Eingriffen in den Grundwasserleiter zu berücksichtigen.

Die bindigen Böden sind stark frostempfindlich, sodass für Verkehrs- und Freiflächen entsprechende Oberbaukonstruktionen bzw. Bodenverbesserungsmaßnahmen erforderlich werden. Für eine schadlose Ableitung von Oberflächenwasser ist wegen der geringen Durchlässigkeit der bindigen Schichten eine Versickerung nur in Bereichen mit ausreichendem Kiesanteil (v. a. entlang des Eierbachs) möglich; das geplante Entwässerungskonzept sieht dementsprechend eine gedrosselte Ableitung in den Eierbach vor.

Die chemischen Untersuchungen des Aushubmaterials zeigen überwiegend Qualitätsstufe Z0; nur eine Probe weist geogen erhöhte Schwermetallgehalte auf (Z1.1), ist aber ebenfalls verwertbar. Asphaltproben sind weitgehend nicht teerhaltig, lediglich ein Bohrkern außerhalb des eigentlichen Plangebiets erreichte den teerhaltigen Bereich.

Insgesamt bestehen keine grundsätzlichen Einschränkungen für die Erschließung und spätere Bebauung. Die Wahl der Gründungsart hat sich an den örtlichen Baugrundverhältnissen, der Frosttiefe sowie der Vermeidung von Setzungsdifferenzen zu orientieren. Gegebenenfalls sind projektbezogene vertiefende Untersuchungen erforderlich.

5.8 Starkregengutachten

Für das Plangebiet Unter den Wegen II wurde ein Maßnahmenkonzept zum Starkregenrisikomanagement erstellt. Die Untersuchung bewertet die hydraulische Gefährdung aus Starkregenereignissen sowie potenziellen Flusshochwassern des Eierbachs. Grundlage bilden die Erschließungsplanung, die Starkregengefahrenkarten der Stadt Pfullingen sowie die Hochwassergefahrenkarten der LUBW.

Im Ergebnis zeigt sich, dass das Plangebiet bei seltenen und außergewöhnlichen Starkregenereignissen ($T = 30$ bzw. 100 Jahre) nur geringfügig betroffen ist. Die vorhandenen Rückhalteräume weisen in diesen Szenarien eine ausreichende Aufnahmekapazität auf, und die Hauptverkehrswege bleiben funktionsfähig. Erst im extremen Niederschlagszenario (Worst Case) treten höhere Überflutungen auf, die jedoch auf einem sehr konservativ angenommenen Niederschlagsansatz beruhen.

Eine relevante Gefährdung durch Flusshochwasser besteht nicht: Selbst im HQ_extrem-Szenario der LUBW kommt es entlang des Eierbachs zu keinen Ausuferungen in Richtung des Plangebietes.

Aus hydraulischer Sicht sind daher keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

6. Planverwirklichung

6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Erschließungsgebiets „Unter den Wegen II“ erfolgt über das gemeindeeigene Wasserversorgungsnetz im DIN-System. Die neuen Leitungen werden an die bestehenden Wasserschächte in den Stichstraßen des ersten Bauabschnitts angebunden. Zur Sicherstellung einer zuverlässigen Versorgung ist ein Ringschluss in Richtung Gönninger Straße vorgesehen. Hierfür wird ein Leitungsrecht im Bereich des Wendekreises zum Ernst-Trumpp-Weg benötigt. Zudem ist eine Querung des Eierbachs durch die Wasserleitung erforderlich.

6.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Das Gewerbegebiet „Unter den Wegen II“ wird – wie bereits der erste Bauabschnitt – im Trennsystem entwässert. Aufgrund der Topografie, der vorhandenen Rückhaltebecken „Mauer-Weil I“ sowie der bestehenden Erschließung des Gewerbegebiets „Unter den Wegen I“ wird das Gebiet in die drei Entwässerungsbereiche Ost, Mitte und West gegliedert.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus den Bereichen Mitte und Ost wird über die im ersten Bauabschnitt vorverlegten Leitungen (DN 315 PP) abgeleitet.

Der Bereich West entwässert über den Ernst-Trumpp-Weg, ebenfalls mittels DN-315-Leitungen. Die Leitungstiefen liegen zwischen 3,70 m und 4,30 m.

Das Schmutzwasser wird anschließend über das städtische Kanalnetz zum Sammelklärwerk Oberes Echaztal geführt.

Regenwasser

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt grundsätzlich über dezentrale Rückhaltung auf jedem Baugrundstück. Das Regenwasser darf nur gedrosselt in die Regenwasserkanäle eingeleitet werden. Für die Verkehrsflächen der Bereiche Mitte und West sind zusätzlich zentrale Rückhaltebecken vorgesehen.

Vor der Einleitung in den Eierbach (oberhalb HQ100) ist aufgrund der emissionsbezogenen Bewertung eine Regenwasserbehandlung mit Bypass erforderlich. Für alle Entwässerungsleitungen werden im Plangebiet Leitungsrechte benötigt. Jede Parzelle erhält je einen Anschluss für Regen- und Schmutzwasser (DN 200 PP).

Im Zuge der Straßenbaumaßnahme muss das bestehende Rückhaltebecken des Wohngebiets „Mauer-Weil I“ angepasst werden. Dabei wird der Durchlass verlängert und eine Gabionenwand errichtet; dies verringert das Rückhaltevolumen. Ob die bestehende Kapazität weiterhin ausreicht, wird geprüft und ggf. angepasst.

Entwässerungsbereich Ost

Der Bereich Ost wurde bereits im ersten Bauabschnitt berücksichtigt; die Rückhaltung erfolgt über den bestehenden Stauraumkanal, die Reinigung über das vorhandene Regenklärbecken. Eine Anpassung des Regenklärbeckens aufgrund neuer Regelwerke wird mit dem Landratsamt geprüft.

Die Regenwasserkanäle werden in 2,20–3,00 m Tiefe verlegt (mind. DN 300 nach DWA-A 118).

Entwässerungsbereich Mitte

Der Bereich Mitte wird mittels DN-315 bis DN-500-Leitungen entwässert (Tiefe 2,00–4,30 m).

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Rückhaltevolumen von 86 m³ erforderlich.

Das Rückhaltebecken kann offen oder geschlossen ausgeführt werden; bei offener Bauweise ist eine Einzäunung erforderlich.

Die Einleitung erfolgt nach Regenwasserbehandlung über einen Drosselschacht in den Eierbach.

Entwässerungsbereich West

Der Bereich West wird über DN-315 bis DN-600-Leitungen entwässert (Tiefe ca. 1,75–3,00 m).

Für die Verkehrsflächen sind 121 m³ Rückhaltevolumen erforderlich.

Auch hier ist vor der gedrosselten Einleitung eine Regenwasserbehandlung mit Bypass vorgesehen; offene Becken müssen eingezäunt werden.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

6.4 Wärmeversorgung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

6.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte der Stadt Pfullingen und des Landkreises Reutlingen gewährleistet.

6.6 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

6.7 Bodenordnung

Zur Bebauung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Ein Umlegungsverfahren wird durchgeführt.

7. Festsetzungen zum Bebauungsplan

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Nähe zu den Wohngebieten „Seitenhalde“ im Nordosten sowie „Mauer-Weil“ im Südosten sowie der Lage am Rand eines ökologisch sensiblen Landschaftsraums (Kaltlufteinzugsgebiet, Naherholungsbereich, wertvolle Biotop- und Artenstrukturen) wird für das Plangebiet die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) getroffen. Diese Gebietsausweisung stellt sicher, dass ausschließlich solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen in den angrenzenden Bereichen nicht wesentlich stören und die Funktionsfähigkeit des Landschaftsraums nicht beeinträchtigen. Hierzu ist auch eine differenzierte Gliederung in Teilgebiete erforderlich.

Ziel der Planung ist es, im Bereich „Unter den Wegen II“ langfristig Flächen für produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe bereitzustellen, um die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt zu stärken, die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen und zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets gewährleistet, dass dies in städtebaulich verträglicher Weise zum angrenzenden Landschaftsraum erfolgen kann.

Nutzungsgliederung / Teilgebiete

Die Gliederung des Gewerbegebiets in unterschiedliche Teilgebiete (GEe1–GEe5) erfolgt analog zu den festgesetzten Lärmkontingenten. Diese Gliederung ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Verteilung immissionsrelevanter Nutzungen und stellt sicher, dass in den sensibleren Randlagen – insbesondere zu den Wohngebieten und dem Landschaftsraum – ausschließlich gering störende Nutzungen zugelassen werden. Folgende Gliederung ist vorgesehen:

- Aufgrund der Lage und Größe der Baugrundstücke ist das GEe1 vor allem für Betriebe des Produktionssektors geeignet. Daher sind in diesem Teilgebiet selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze – untergeordnet hinsichtlich der Hauptnutzung und im betrieblichen Zusammenhang mit – zulässig.
- Das Teilgebiet GEe2 dient primär dem immissionsarmen Gewerbe und ermöglicht zusätzlich Nutzungen freier Berufe, wobei störende Nutzungen ausgeschlossen werden, um eine hohe Nutzungsverträglichkeit sicherzustellen. In diesem Teilgebiet können und sollen sich vorwiegend Betriebe des Dienstleistungs- und Informationssektor ansiedeln.
- Die Bereiche GEe3, GEe4 und GEe5 bilden den gewerblichen Kern und sind auf störungsarme, funktionelle Gewerbenutzungen ausgerichtet.

Zulässige Nutzungen

Innerhalb des Gewerbegebiets sind – entsprechend § 8 BauNVO i.V. mit §1 Abs.9 BauNVO und den städtebaulichen Zielsetzungen der Gebietsgliederung – Betriebe zulässig die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Störgrad der im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) zulässigen Gebäude und Nutzungen ist auf den Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO beschränkt.

Hierunter zählen unter anderem folgende Nutzungen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie „nicht wesentlich störend“ im Sinne des § 6 BauNVO sind
- Lagerplätze, jedoch nur für einen untergeordneten Anteil und ausschließlich im betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des jeweiligen Grundstücks,
- ...

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen werden im Plangebiet nur ausnahmsweise und in einzelnen Teilgebieten gar nicht zugelassen. Dies ist städtebaulich erforderlich, um die Funktionsfähigkeit des eingeschränkten Gewerbegebiets sowie die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen sicherzustellen.

Durch die Beschränkung auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit sowie den vollständigen Ausschluss entsprechender Wohnungen im Teilgebiet GEe2 wird verhindert, dass sich eine faktische Wohnnutzung etabliert, die zu Nutzungskonflikten führt und sowohl die Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe als auch die Nachbarschaftsstrukturen beeinträchtigen könnte. Insbesondere soll dadurch ein erhöhter Schutzanspruch gegenüber betriebsbedingten Emissionen wie Lärm oder nächtlichen Betriebsabläufen vermieden werden.

Zulässig bleiben Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal nur dort, wo:

- eine enge funktionale Bindung an den jeweiligen Betrieb besteht und die Arbeits- und Produktionsabläufe eine ständige Anwesenheit, insbesondere in der Nacht oder an Wochenenden, zwingend erfordern,
- die Wohnungen der gewerblichen Nutzung eindeutig untergeordnet sind,
- und die städtebauliche Zielsetzung des Gebiets hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Zur weiteren Konkretisierung dieser Unterordnung wird die Zulässigkeit auf eine Wohnung je Betrieb mit einer maximalen Wohnfläche von 60 m² begrenzt. Durch diese Größenbeschränkung wird sichergestellt, dass die Wohnnutzung ausschließlich dem betriebsbedingten Bedarf dient und kein eigenständiges, vom Betrieb unabhängiges Wohnen entsteht. Gleichzeitig ermöglicht die festgesetzte Wohnfläche ein angemessenes und funktionsgerechtes Wohnen für das erforderliche Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Die getroffenen Festsetzungen tragen insgesamt dazu bei, die Hauptfunktion des Plangebiets als gewerblichen Standort langfristig zu sichern, Nutzungskonflikte zu minimieren und einen hohen Grad an Planungs- und Betriebssicherheit für die ansässigen Unternehmen zu gewährleisten.

Einzelhandelsnutzungen

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Sicherstellung der Zielsetzungen des Regionalplans werden Einzelhandelsbetriebe als Hauptnutzung ausgeschlossen.

Zulässig sind lediglich untergeordnete Verkaufsflächen,

- die betriebsbezogen sind,
- nicht zentren- oder grundversorgungsrelevant sind,
- in einem funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen und
- maximal 30 % der Gesamtnutzfläche des jeweiligen Betriebs umfassen.

Weitere Unzulässige Nutzungen

Aufgrund der städtebaulichen Lage, des Verkehrsaufkommens sowie möglicher Immissionen werden Nutzungen ausgeschlossen, die zu deutlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete oder des Landschaftsraums führen würden. Dazu zählen insbesondere:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe, deren Hauptnutzung in der offenen Lagerung von Materialien, Fahrzeugen oder Rohstoffen besteht,
- kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Einrichtungen.

Diese Nutzungen sind an diesem Standort städtebaulich nicht vertretbar, da sie entweder ein übermäßiges Verkehrsaufkommen erzeugen oder aufgrund ihrer Immissionswirkung nicht in ein eingeschränktes Gewerbegebiet integriert werden können.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen, da sie mit den städtebaulichen und funktionalen Zielsetzungen des Gewerbegebiets unvereinbar sind. Sie gefährden das städtebauliche Erscheinungsbild, beeinträchtigen die Gebietsstruktur und können einen Trading-down-Effekt hervorrufen.

Werbeanlagen / Fremdwerbung

Werbung als Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird ausgeschlossen.

Dies betrifft Werbeanlagen der Fremdwerbung, die – im Gegensatz zu Anlagen an der Stätte der Leistung – regelmäßig in auffälliger, weithin sichtbarer und landschaftswirksamer Form auftreten.

Solche Anlagen würden das Landschafts- und Ortsbild nachteilig beeinflussen und sind mit der planungsrechtlichen Zielsetzung, die Flächen vorrangig für arbeitsplatzschaffende Nutzungen bereitzustellen, nicht vereinbar.

7.2 Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten

Die Festsetzung von Emissionskontingenten erfolgt ergänzend zu den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und konkretisiert diese im Hinblick auf den Immissionsschutz. Wie in der Begründung zur Art der baulichen Nutzung dargelegt, liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten „Seitenhalde“ im Nordosten sowie „Mauer-Weil“ im Südosten und grenzt zugleich an einen ökologisch sensiblen Landschaftsraum mit Bedeutung als Kaltlufteinzugsgebiet, Naherholungsraum sowie Lebensraum wertvoller Biotop- und Artenstrukturen. Vor diesem Hintergrund ist eine über die gebietstypologische Einordnung hinausgehende, quantitative Steuerung der zulässigen Geräuschemissionen erforderlich.

Die Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf solche mit einem Störgrad entsprechend eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO stellt sicher, dass nur grundsätzlich wohnverträgliche Gewerbenutzungen im Plangebiet angesiedelt werden können. Diese qualitative Einschränkung allein ist jedoch nicht ausreichend, um die tatsächlichen Auswirkungen einzelner Betriebe im konkreten Standortzusammenhang verlässlich zu begrenzen. Insbesondere bei der vorgesehenen Annäherung von gewerblichen Nutzungen an bestehende Wohngebiete bedarf es einer verbindlichen immissionsbezogenen Festsetzung, die über eine typisierende Betrachtung hinausgeht.

Vor diesem Hintergrund werden auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23a aa) BauGB in Verbindung mit der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (LEK) als Emissionskontingente festgesetzt. Diese ermöglichen eine sachgerechte und rechtssichere Begrenzung der von den Betrieben und Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen und stellen sicher, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen schutzbedürftigen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts eingehalten werden.

Die Festsetzung unterschiedlicher Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen des eingeschränkten Gewerbegebiets trägt der in der Begründung zur Art der baulichen Nutzung beschriebenen Gliederung des Gebiets in Teilbereiche (GEe1–GEe5) Rechnung. Die Differenzierung ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Verteilung immissionsrelevanter Nutzungen innerhalb des Plangebiets und stellt sicher, dass insbesondere in den sensiblen Randlagen zu den Wohngebieten und zum angrenzenden Landschaftsraum nur solche Betriebe zulässig sind, deren Geräuschemissionen entsprechend gering ausfallen.

Ergänzend zu den Grundkontingenten werden für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren Zusatzkontingente festgelegt. Diese berücksichtigen die unterschiedliche Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nutzungen sowie die jeweiligen Abstände und Ausbreitungsrichtungen des Schalls. In Richtungen mit höherer Schutzbedürftigkeit oder geringeren Abständen zu Wohnnutzungen sind keine oder nur geringe Zusatzkontingente vorgesehen, während in Richtungen ohne schutzbedürftige Nutzungen oder mit größeren Abständen höhere Zusatzkontingente zugelassen werden können. Maßgeblich ist jeweils die Summe aus Grundkontingent und Zusatzkontingent als maximal zulässiges Emissionskontingent.

Die Festsetzungen ermöglichen eine flexible betriebliche Nutzung der Gewerbeflächen, da den Vorhabenträgern die Wahl geeigneter technischer oder baulicher Maßnahmen zur Einhaltung der Emissionskontingente überlassen bleibt. Gleichzeitig wird durch die verbindliche Kontingentierung sichergestellt, dass die mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets verfolgten städtebaulichen Ziele – insbesondere der Schutz der angrenzenden Wohngebiete und des Landschaftsraums – dauerhaft erreicht werden.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente einschließlich der Zusatzkontingente ist daher zwingende Voraussetzung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen. Die Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf solche mit einem Störgrad entsprechend eines Mischgebiets tritt neben diese immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen und ersetzt sie nicht, sondern wird durch sie konkretisiert und abgesichert.

In der Gesamtabwägung stellen die Festsetzungen zu den Emissionskontingenten ein geeignetes, erforderliches und angemessenes Mittel dar, um die wirtschaftlichen Entwicklungsziele des Standorts „Unter den Wegen II“ mit den Belangen des Immissionsschutzes, des Landschaftsschutzes und der angrenzenden Wohnbevölkerung in Einklang zu bringen.

7.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe (GHmax.), zur Bezugshöhe (BZH) sowie zur Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Diese Festsetzungen gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine funktionale Nutzbarkeit des Gewerbegebiets sowie eine verträgliche Einbindung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild.

Mit einer differenzierten Höhenstaffelung, der zulässigen GRZ und der klaren Definition der Bezugshöhen wird eine städtebaulich geordnete, funktional leistungsfähige und klimatisch verträgliche Entwicklung des Gewerbegebiets gewährleistet. Die vorgesehene Höhenabstufung trägt den klimatischen Rahmenbedingungen (insbesondere der Kaltluftleitbahn), den betrieblichen Anforderungen moderner Gewerbenutzungen sowie der gewünschten städtebaulichen Akzentuierung im Bereich GEe5 Rechnung.

Gebäudehöhen

Zur Berücksichtigung der topografischen, städtebaulichen und klimatischen Rahmenbedingungen werden differenzierte maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt:

- GEe1: GHmax. 15 m
- GEe2: GHmax. 15 m
- GEe3: GHmax. 15 m
- GEe4: GHmax. 12 m
- GEe5: GHmax. 24 m

Die Höhenstaffelung ermöglicht einerseits eine effiziente und flexible gewerbliche Nutzung, berücksichtigt andererseits die Erfordernisse der Kaltluftleitbahn im südwestlichen Bereich (GEe4) sowie die städtebauliche Setzung eines höheren Gebäudes im zentralen Bereich (GEe5) mit besonderer städtebaulicher Funktion.

Die Gebäudehöhen bemessen sich aus der Kombination von maximaler Gebäudehöhe (GHmax.) und Bezugshöhe (BZH) gemäß Nutzungsschablone. Bei Flachdächern gilt entsprechend § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante Attika bzw. der höchste Punkt des oberen Wandabschlusses als maßgeblicher Bezugspunkt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für technische Aufbauten sowie untergeordnete Bauteile (z. B. Treppenhäuser, Aufzüge, Lüftungs- und Klimaanlage) um bis zu 3,5 m überschritten werden, sofern höchstens ein Drittel der Dachfläche in Anspruch genommen wird. Mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten ist ein horizontaler Abstand zu den Außenwänden einzuhalten, der mindestens der Aufbauhöhe entspricht.

Grundflächenzahl

Die GRZ beträgt 0,8 und wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Damit orientiert sich die zulässige Grundflächeninanspruchnahme an den in der BauNVO vorgesehenen Orientierungswerten für Gewerbegebiete. Die Festsetzung ermöglicht eine wirtschaftliche und flächeneffiziente Nutzung, ohne die Funktionsfähigkeit der Erschließung oder der Regenwasserbewirtschaftung zu beeinträchtigen.

7.4 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise in Anlehnung an die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Diese Festsetzung gewährleistet eine flexible Anordnung der Baukörper, wie sie für moderne Gewerbenutzungen erforderlich ist, und ermöglicht unterschiedliche Gebäudetiefen und -breiten, ohne die städtebauliche Ordnung des Gebiets zu beeinträchtigen.

Die Begrenzung der Gebäudelänge wird bewusst nicht vorgenommen, um den spezifischen Flächenbedürfnissen gewerblicher Betriebe – etwa Produktionshallen – gerecht zu werden.

7.5 Mindestgrundstücksgröße

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung wird im Gewerbegebiet eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² festgesetzt.

Die Festsetzung dient der Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung des Plangebietes. Sämtliche im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Grundstücke weisen bereits Größen von mindestens 1.000 m² auf. Die Festsetzung entspricht somit der bestehenden Parzellierungsstruktur und führt nicht zu Einschränkungen bestehender Nutzungsmöglichkeiten.

Darüber hinaus hat die im Vorfeld der Planung durchgeführte Abfrage des Flächenbedarfs – sowohl im Rahmen öffentlicher Interessenbekundungen als auch in Gesprächen mit Grundstückseigentümern und potenziellen Nutzern – ergeben, dass ein Bedarf an Gewerbeflächen überwiegend oberhalb von 1.000 m² besteht. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße trägt diesem Bedarf Rechnung und unterstützt eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung.

Die Festsetzung verfolgt insbesondere folgende städtebauliche Ziele:

- Vermeidung einer kleinteiligen Zersplitterung der Grundstücksstruktur, die zu funktionalen und gestalterischen Defiziten führen kann,
- Sicherung einer effizienten Flächennutzung im Hinblick auf betriebliche Abläufe, Erschließung, Stellplatzanordnung und logistische Anforderungen,
- Reduzierung zusätzlicher Grundstückszufahrten und damit verbundener Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen,
- Gewährleistung eines einheitlichen Gebietscharakters als zusammenhängendes Gewerbegebiet.

Kleinere Grundstückszuschnitte würden demgegenüber das Risiko bergen, dass sich eine kleinteilige Nutzungsstruktur entwickelt, die den funktionalen Anforderungen moderner Gewerbebetriebe nicht entspricht und zu erhöhtem Erschließungsaufwand sowie Nutzungskonflikten führen kann.

Die Festsetzung ist daher geeignet und erforderlich, die angestrebte Gebietsstruktur zu sichern und eine nachhaltige gewerbliche Entwicklung zu gewährleisten. Sie steht im Einklang mit den

Zielen einer wirtschaftlichen Flächennutzung und trägt zur langfristigen Sicherung der Standortqualität bei.

7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zu den Stellplatz- und Garagenflächen dienen der Sicherstellung einer geordneten Erschließung und eines funktionalen Betriebsablaufs innerhalb des Gewerbegebiets.

Offene Stellplätze werden ausschließlich innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen (St) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Dadurch wird gewährleistet, dass Stellplatzanlagen räumlich geordnet angelegt werden und keine Beeinträchtigungen des Straßenraums oder angrenzender Nutzungen entstehen.

Um die Versickerungsfähigkeit zu fördern und die Belastung des Regenwassersystems zu reduzieren, sind Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen, begrünten Belägen zu befestigen. Dies unterstützt die Regenwasserbewirtschaftung und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas im Gewerbegebiet bei.

Die Zufahrten zu den Grundstücken sind so auszubilden, dass der betriebsbezogene Verkehr – insbesondere Anlieferfahrzeuge – auf dem Grundstück rangieren, parken und wenden kann. Dadurch werden Rückstaus auf öffentlichen Verkehrsflächen vermieden und der Verkehrsfluss im Erschließungsgebiet gesichert.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird die bauliche Ordnung des Gebietes gewahrt und verhindert, dass Garagen in nicht dafür vorgesehene Bereiche vordringen oder funktionale Freiräume beeinträchtigen.

7.6 Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten (Ein- und Ausfahrten)

Nebenanlagen

Nebenanlagen werden in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich ausgeschlossen, um die dort vorgesehenen Funktions- und Grünflächen freizuhalten und ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild sicherzustellen.

Ausgenommen hiervon sind lediglich der Versorgung dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO (z. B. Transformatorenstationen, Anlagen der Ver- und Entsorgung), da diese zur betrieblichen Infrastruktur gehören und regelmäßig keine erheblichen städtebaulichen Beeinträchtigungen verursachen.

Stellplätze und Lagerflächen sind in den festgesetzten Grünflächen nicht zulässig, um die Funktion dieser Bereiche für Durchgrünung, Niederschlagswasserbewirtschaftung und klimatische Ausgleichsprozesse zu sichern.

Zufahrten (Ein- und Ausfahrten)

Für jedes Grundstück wird eine Zufahrt zugelassen. Die Begrenzung auf maximal 50 % der Grundstücksbreite entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet eine geordnete Gestaltung des Straßenraums, verhindert übermäßige Versiegelung und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

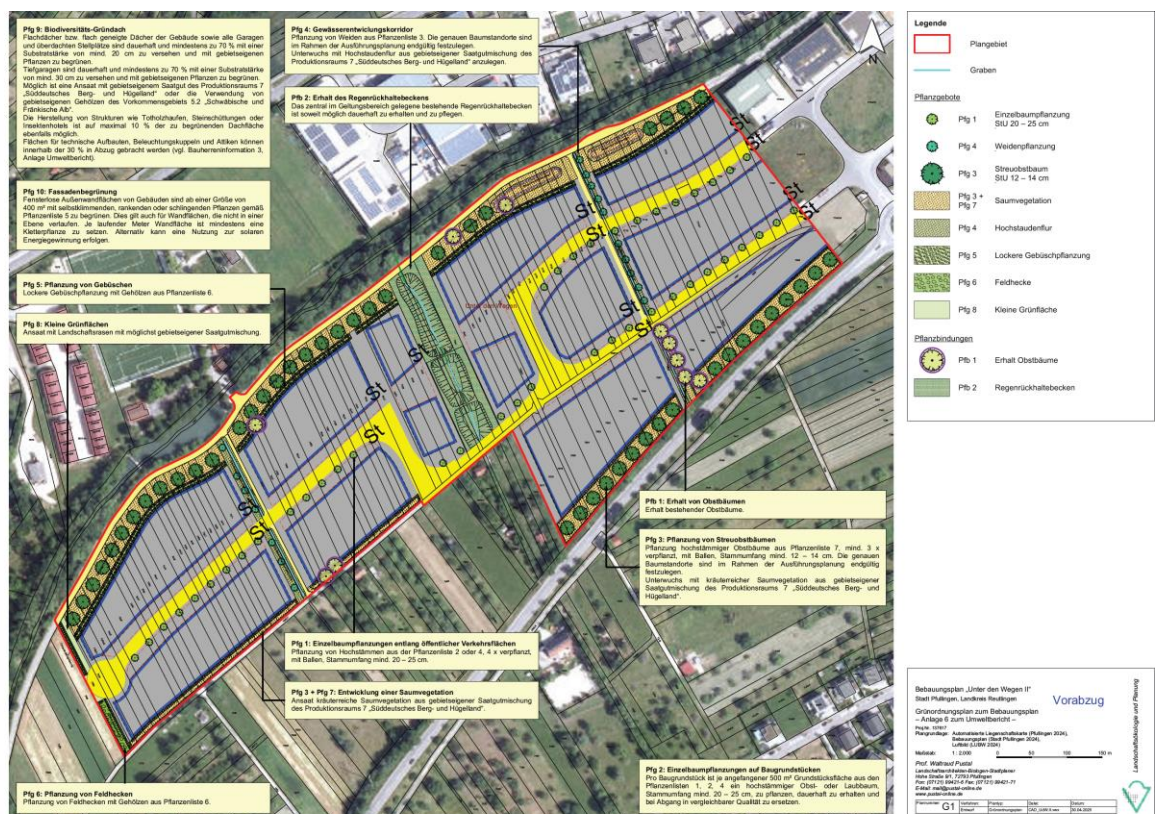
7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Öffentliche Grünflächen und Zweckbestimmungen

- Ortsrandeingrünung,
- Gewässerentwicklungskorridor,
- Entwässerung

festgesetzt.

Diese Flächen sichern die Durchgrünung des Baugebiets, unterstützen die lokale Kaltluftzirkulation, nehmen Aufgaben der Niederschlagswasserbewirtschaftung wahr und gewährleisten den Erhalt sowie die Weiterentwicklung ökologisch wertvoller Strukturen.



8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachneigung

Für alle Gebäude und Gebäudeteile werden Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° festgesetzt. Diese Vorgabe gewährleistet ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild innerhalb des Gewerbegebiets und ermöglicht zugleich eine flexible Nutzung der Dachflächen, z. B. für technische Anlagen, Dachbegrünungen oder Photovoltaik.

Die Festsetzung unterstützt zudem die städtebauliche Klarheit und reduziert die visuelle Wirkung großvolumiger Gewerbebauten im Landschaftsraum.

Fassadengestaltung

Zur Sicherung eines harmonischen und zurückhaltenden Orts- und Landschaftsbildes werden reflektierende, glänzende, spiegelnde oder stark auffällige Fassadenmaterialien ausgeschlossen. Diese könnten zu Blendwirkungen führen und das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets sowie des angrenzenden Landschaftsraums beeinträchtigen.

Ausgenommen hiervon sind:

- großflächige Fenster,
- Anlagen zur Energiegewinnung,
- Bauteile zur Energieeinsparung.

Die Verwendung von Spiegelglas in Außenfenstern ist unzulässig, um Lichtreflexionen und visuelle Störungen zu vermeiden.

Die Gestaltung der Fassaden hinsichtlich Farben und Materialien ist im Rahmen des Baugesuchs darzustellen, um eine kontrollierte, städtebaulich verträgliche Fassadengestaltung sicherzustellen.

8.2 Anforderungen an Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen der Sicherung eines geordneten und hochwertigen Erscheinungsbildes des Gewerbegebiets sowie dem Schutz des angrenzenden Landschafts- und Ortsbildes. Zugleich sollen optische Störungen, Blendwirkungen und städtebauliche Überprägungen vermieden werden.

Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die in direktem Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort hergestellten oder vertriebenen Produkt oder dem Namen des ansässigen Betriebs stehen.

Fremdwerbung wird bewusst ausgeschlossen, da sie häufig großformatig, auffällig und landschaftswirksam ist und nicht der Funktion des Gewerbegebiets dient.

Je Gebäudeseite ist pro Betrieb nur eine Werbeanlage bis maximal 20 m² zulässig. Die Beschränkung dient der Vermeidung übermäßiger Fassadenüberlagerung und gewährleistet, dass sich Werbeanlagen der Gestaltung des Gebäudes unterordnen, ohne architektonische Elemente (Ecken, Rücksprünge, Pfeiler, Erker etc.) zu verdecken.

Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig, um Fernwirkung und städtebauliche Dominanz zu verhindern.

Zur Vermeidung von visuellen Störungen, Lichtemissionen und bewegten Reizen werden folgende Werbeformen ausgeschlossen:

- grelle, wechselnde oder bewegte Lichtquellen,
- Laufschriften,
- beleuchtete Kastenkörper,
- bewegliche Anlagen,
- wechselnde Bild- oder Schriftanzeigen,
- freistehende selbstständige Werbeanlagen (z. B. Pylone, Fahnenmasten),
- Projektionen jeglicher Art.

Diese Regelungen sind erforderlich, um die Gestaltungsziele des Gewerbegebiets, die Wahrnehmung des Landschaftsraums sowie die Verkehrssicherheit (Vermeidung von Ablenkungen) zu unterstützen.

Im Bauantragsverfahren ist der Nachweis über Art, Umfang und Lage der geplanten Werbeanlage zu erbringen, um die Einhaltung der Festsetzungen sicherzustellen.

8.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung

Diese Regelungen dienen der Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des Gewerbegebiets, der Reduzierung von Versiegelungseffekten sowie der Verbesserung des Mikroklimas.

Mindestens 20 % der Grundstücksfläche bzw. alle nicht durch betriebliche Erfordernisse (z. B. Stellplätze, Wege, Rangierflächen) beanspruchten Bereiche sind daher als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Diese Begrünung trägt zur Regenwasserversickerung, zur kühlenden Wirkung im Sommer, zur Einfügung der Gebäude in das Landschaftsbild sowie zur ökologischen Aufwertung des Gewerbegebiets bei.

Zur Sicherstellung eines ordentlichen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von Geruchs- oder Sichtbeeinträchtigungen sind Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass sie:

- nicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind und
- gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt werden.

Diese Vorgaben tragen zu einem geordneten, funktional und gestalterisch hochwertigen Gesamteindruck des Gewerbegebiets bei und vermeiden nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

9. Flächenbilanz

Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	7,13 ha	73 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	1,38 ha	14 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1,28 ha	13 %
- Straßenverkehrsfläche	ca.	0,94 ha	
- Wegefläche	ca.	0,34 ha	
Gesamtgebiet	ca.	9,79 ha	100 %

10. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter den Wegen II“ wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Gewerbeflächenbedarfsnachweis; Stadt Pfullingen (04.05.2026),
- Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung; Pustal Landschaftsökologie und Planung (04.05.2026),
- Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse; Pustal Landschaftsökologie und Planung (04.05.2026),
- Schalltechnische Untersuchung; BS Ingenieure (01.04.2025)
- Verkehrsgutachten; BS Ingenieure (27.06.2024)
- Stellungnahme zur Einschätzung der Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes „Unter den Wegen II“ auf das lokale Klima auf Basis aktualisierter Grundlagendaten; Ingenieurbüro Rau (05.03.2024)
- Geruchsimmissionsprognose zur Ermittlung der Geruchshäufigkeiten im Nahbereich des geplanten Gewerbegebiets; Ingenieurbüro Rau (04.03.2025)
- Maßnahmenkonzept Starkregen; ISAS (12/2024)
- Baugrundgeologisches Übersichtsgutachten; TerraConcept Consult GmbH (08/2024)

Auf die Gutachten wird verwiesen.

Aufgestellt: Pfullingen, den 04. Mai 2026

Fachbereich 4 – Stadtplanung

Ausgefertigt: Pfullingen, den ...

Stefan Wörner
Bürgermeister