meixner®
Stadtentwicklung

Stadt Pfullendorf

Begründung zur

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES VORHABEN-BEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS „HAUG-AREAL“ MIT INTEGRIETER ABARBEITUNG DER UMWELTBELANGE

01.07.2022

meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

MXS-21-029 – B-Plan Änderung Fachmarktzentrum

Auftraggeber:

Stadt Pfullendorf
Herr Bürgermeister Thomas Kugler
Kirchplatz 1
88630 Pfullendorf

Auftragnehmer:

meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 3887520
E-Mail: info@meixner-stadtentwicklung.de
meixner-stadtentwicklung.de

Bearbeiter:

Heidrun Ernst

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur
und -planung

Sofia Ntineli

M. Eng. Raumplanung und Entwicklung

Thorsten Reber

Prokurist

meixner Stadtentwicklung GmbH

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung ... 5
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 5
2. Plangebiet und Untersuchungsraum ... 6
2.1 Lage des Plangebiets ... 6
2.2 Umgebung ... 7
3. Einordnung in die Bauleitplanung ... 7
3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ... 7
3.2 Regionalplan ... 9
3.3 Raumordnungsrechtliche Anforderungen ... 9
3.3.1 Planung/ Sortiment /Verkaufsfläche ... 9
3.3.2 Integrationsgebot ... 11
3.3.3 Konzentrationsgebot ... 12
3.3.4 Beeinträchtigungsverbot ... 12
3.3.5 Kongruenzgebot ... 12
3.4 Flächennutzungsplan ... 12
3.5 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend ... 13
3.6 Bebauungsplanverfahren ... 14
4. Übersicht über Schutzgebiete ... 15
4.1 Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG) ... 15
4.2 Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) ... 15
4.3 Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG) ... 15
4.4 Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) ... 15
4.5 Natura 2000 (§ 31 BNatSchG) ... 16
4.6 Landesweiter Biotopverbund / Wildtierkorridor (§§ 20 und 21 BNatSchG) ... 16
4.7 Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Quellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Hochwasserschutz, Überflutungsflächen, wassersensible Bereiche ... 16
5. Bestand ... 17
5.1 Einbindung in das Landschaftsbild ... 17
6. Umweltbelange ... 18
6.1 Rechtliche Grundlage ... 18

6.2 Raum- und Konfliktanalyse 19
6.2.1 Bestandsaufnahme, Umweltauswirkungen und Vorschläge zu Vermeidung und Minimierung 19
6.3 Maßnahmenkonzept 26
7. Planung 27
7.1.1 Umgang mit dem Niederschlagswasser 27
7.2 Änderung des Bebauungsplanes: Inhalte 28
8. Dokumentation der Änderungen am Bebauungsplanentwurf 32
9. Quellen 33
10. Anhang A 34
11. Anhang B 35
11.1 Pflanzlisten 35
11.1.1 Pflanzliste I 35
11.1.2 Pflanzliste II 35
11.1.3 Pflanzliste III 35
11.1.4 Pflanzliste IV 36
12. Anhang C 37

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Pfullendorf möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des OBI-Baumarktes im Fachmarktzentrum in Pfullendorf schaffen. Geplant ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen durch die künftige Nutzung des angrenzenden Jysk Marktes als Gartenmarkt sowie unmittelbar daran eine Erweiterung, die ebenfalls Gartenmarktsortimente aufnehmen soll. Die Grundfläche soll nach der Umsetzung der Planung 7.101 m² umfassen und die Verkaufsfläche insgesamt 6.012 m².

Bei dem Seepark-Center handelt es sich um ein Sondergebiet für die Unterbringung mehrerer Einzelhandelsbetriebe in einem Fachmarktgebiet mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 6.800 m². In Baufenster 1, dieses umfasst den bisherigen Bau- und Gartenmarkt sowie den Jysk Markt, sind maximal 4.800 m² Verkaufsfläche zulässig. Die Planung zur Neuausrichtung des Bau- und Gartenmarktes überschreiten die festgelegte Verkaufsflächenobergrenze, womit eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich ist.

In Baufenster 3, dieses umfasst den bisherigen Euronics Elektromarkt, sind maximal 1.200,00 m² Verkaufsfläche zulässig. Die Planung zur Verlagerung und für die Umnutzung der Fläche von dem bisherigen Elektrofachmarkt für den Jysk Markt sowie zur Verlagerung der Getränkeabteilung des benachbarten REWE-Marktes und Bildung eines separaten REWE-Getränkemarktes auf der verbleibenden Euronics-Fläche bedarf einer Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich. Der bisherige Bebauungsplan aus dem Jahr 2009 macht für jedes Baufenster relativ genaue Festsetzungen. Deshalb ist eine Änderung i.S.d. §1 Abs. 8 BauGB erforderlich, um die Flächen bauordnungsrechtlich durch Baugenehmigung umnutzen zu können.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB. Das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB nimmt in §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB Bezug auf das vereinfachte Verfahren. Die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren ist möglich. Die Grundzüge der Planung i.S.d. §13 Abs. 1 BauGB sind nicht berührt.

Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich, o.M.s

2. Plangebiet und Untersuchungsraum

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.960,73 m² und befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Pfullendorf. Das Plangebiet wird von allen Seiten von Bebauung begrenzt. Nordöstlich des Plangebiets verläuft die Otterswanger Straße (L456).

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst einen Teil der Flurstücke 1371/2, 1372, 1373, 1374, 1374/1, 1375.

Im Geltungsbereich G1 befindet sich derzeit der OBI-Markt und der Jysk Markt, dessen Fläche zusätzlich zur Erweiterung des OBI-Marktes um ein Gartencenter geplant ist.

Im Geltungsbereich G2 liegt der Elektromarkt Euronics, eine Teilfläche dessen wird für die Verlagerung des Jysk Marktes umgenutzt wird.

Die Restfläche umfasst den Geltungsbereich G3, wo ein Getränkemarkt geplant ist.

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

Abbildung 2: Luftbild mit Plangebiet (rot), o.M.

2.2 Umgebung

Das Plangebiet unterliegt derzeit gewerblicher Nutzung. Vierseitig grenzt vorhandene Bebauung an. Diese ist vorwiegend geprägt von Gewerbebetrieben. Nordöstlich des Plangebiets verläuft die Otterswanger Straße (L456).

3. Einordnung in die Bauleitplanung

3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 sieht u.a. folgende Ziele und Grundsätze für die Stadtentwicklung vor:

- Ziel 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

  Die vorgesehene Planung dient der Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbebetriebes um einen Gartenmarkt sowie der Verlagerung des Jysk Marktes vom Geltungsbereich G1 zum Geltungsbereich G2 und die Umnutzung der verbleibenden Fläche durch einen Getränkemarkt im Bereich G3.

- Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Da die Planung lediglich der internen Umstrukturierung von Betrieben sowie der Erweiterung um ein Gartencenter dient, sind die genannten Ziele nicht betroffen. Insbesondere hat der REWE-Markt bereits schon eine Getränkeabteilung.

Pfullendorf ist im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg als Ländlicher Raum im engeren Sinne (Karte 1) und als Mittelzentrum (Karte 2) dargestellt. Das südöstlich gelegene Ravensburg und Weingarten ist das nächstgelegene Mittelzentrum.

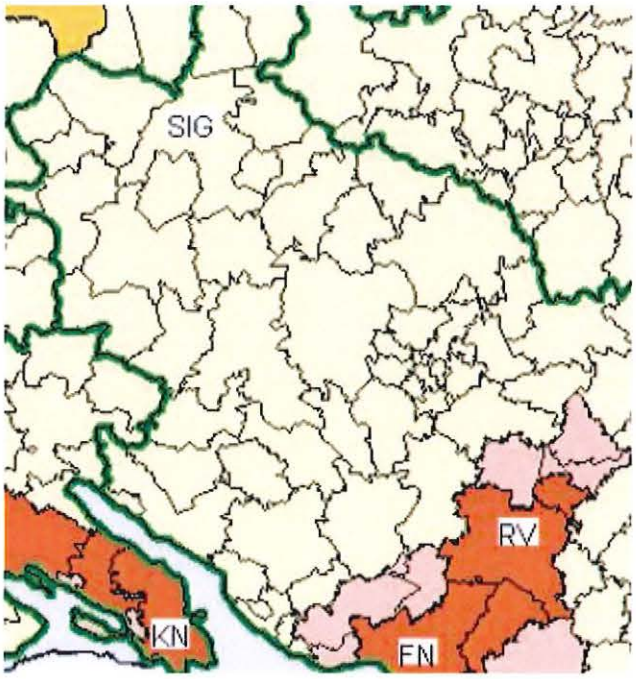

Abbildung 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Karte 1

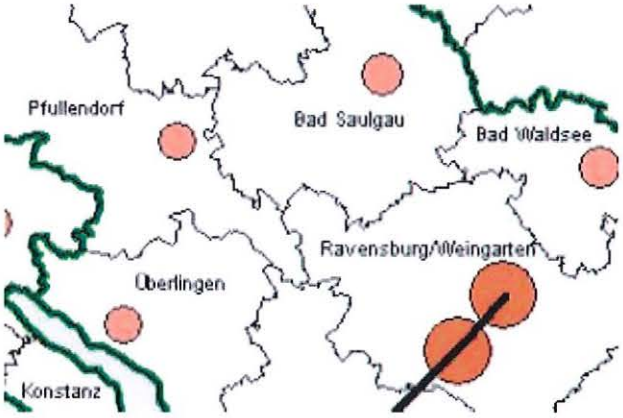

Abbildung 4: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Karte 2

3.2 Regionalplan

Das Planungsgebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben. Der Regionalplan für dieses Gebiet vom 25.06.2021 trifft für den Änderungsbereich keine Aussagen.

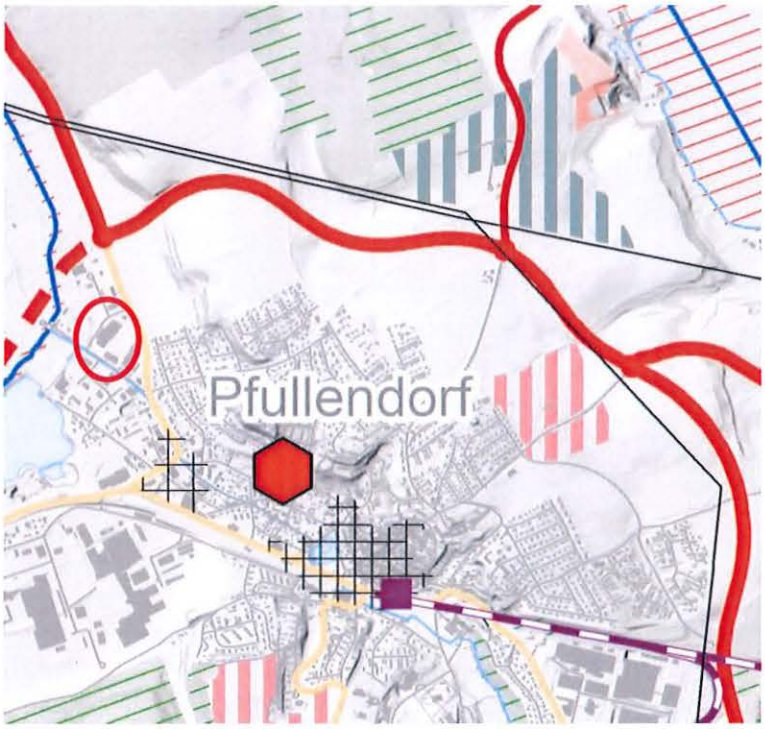

Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Bodensee- Oberschwaben (25.06.2021), Plangebiet rot umkreist

3.3 Raumordnungsrechtliche Anforderungen

3.3.1 Planung/ Sortiment /Verkaufsfläche

Der OBI Bau- und Gartenmarkt umfasst derzeit eine Gesamtfläche von 4.805 m², wobei die anrechenbare Verkaufsfläche bei 4.571 m² liegt.

Geplant ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen durch die künftige Nutzung des angrenzenden Jysk Marktes als Gartenmarkt sowie unmittelbar daran eine Erweiterung, die ebenfalls Gartenmarktsortimente aufnehmen soll. Die geplante Verkaufsfläche beläuft sich somit insgesamt auf 6.012 m². Auf den Flächen des bisherigen Gartenmarktes werden noch in geringem Umfang Gartenmarktsortimente (Gartenmöbel) geführt. Die meisten Flächen des heute rund 550 m² umfassenden Gartenmarktes dienen für die Ausweitung und Umstrukturierung der Baumarktsortimente.

Bei der geplanten Erweiterung handelt es sich um die geschlossene Verkaufsfläche des bisherigen Jysk Marktes sowie die bauliche Erweiterung um einen Gartenmarkt und einen offenen Garten-Caprio. Der offene Verkaufsbereich ist nur zur Hälfte (50 %) als Verkaufsfläche anzurechnen.

Der Bau- und Gartenmarkt wird nach den aktuellen Plänen künftig eine Verkaufsfläche von 6.012 m² umfassen. Davon umfasst die Verkaufsfläche des Gartencenters 1.566 m² sowie die Verkaufsfläche des Baustoff- und Heimwerkermarktes 4.446 m².

Der geplante Jysk Markt wird auf den Flächen des bisherigen Euronics Elektromarktes verlagert. Dieser hat eine aktuelle Verkaufsfläche von 1.460,77 m² zzgl. 26 m² Windfang. Gemäß der raumordnerischen Vorprüfung „Seepark Center 2020" (siehe Anhang) dürfen von der Verkaufsfläche maximal 800 m² für innenstadtrelevante Sortimente genutzt werden. Der bestehende Servicebereich umfasst derzeit 136,79 m², die Lager-, Büro-, Sozialräume und die Flure 646,44 m². Die Gesamte Nutzfläche des Elektromarktes umfasst ca. 2.270,00 m².

Der bestehende Jysk Markt umfasst eine Verkaufsfläche von 799,38 m². Die zulässige Grundfläche beträgt 1382 m². Nach der Umsetzung der Planung vorgesehen wird innerhalb des Geltungsbereiches G2 dann eine Verkaufsfläche von ca. 979,00 m².

Im weiteren Verlauf der Planung wurde der Geltungsbereich G3 mit aufgenommen, der die Restfläche des bisherigen Euronics Elektromarktes umfasst. Dieser ist für den Betrieb eines Getränkemarktes vorgesehen mit einer Verkaufsfläche von 510 m². Die vorgesehene Planung dient der Verhinderung von unnötigem Flächenleerstand unter Beibehaltung des bisherigen Einzelhandelsangebotes durch die Versetzung der bereits bestehenden Getränkeabteilung des REWE-Markts zur Separierung eines Getränkemarktes. In diesem Bereich handelt es sich um eine Vergrößerung und Ausweitung des Getränkesortimentes. Im neuen Getränkemarkt wird im Gegensatz zum bestehenden REWE-Markt nur Mehrweg-Kistenware angeboten. Im bestehenden REWE-Markt werden weiterhin Getränke in kleineren Gebinden sowie Wein und Spirituose angeboten. Dies bedeutet weder, dass die Attraktivität des überplanten Gebiets erhöht wird, noch, dass die künftige Möglichkeit für eine Folgenutzung im Bereich des Getränkemarktes mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen wird, um somit den künftigen berücksichtigenswerten Ziele der Raumordnung nachzukommen. Dabei berücksichtigt die Stadt Pfullendorf insbesondere auch, dass vorliegend lediglich die bislang in den bestehenden REWE-Markt integrierte Getränkeabteilung ausgelagert werden soll in einen eigenen Markt. Deshalb ist die durch den Getränkemarkt entstehende Situation auch nicht bzw. nur sehr eingeschränkt vergleichbar mit einer flächenmäßigen Erweiterung des bestehenden REWE-Markts um eine in diesen vollintegrierte Getränkeabteilung. Daher wurde die Zielfestlegung des in Fortschreibung befindlichen Regionalplans, dass „Einzelhandelsagglomerationen verhindert werden sollen, da Verbundkäufe vermieden werden sollen, um ein „ausbluten" der Innenstädte zu stoppen". Der Liefer- und Kundenverkehr werden durch die Planung nicht erhöht, da diese im Vergleich zum Elektromarkt deutlich niedriger sind. Während des Betriebs des Elektromarktes, wurde dieser mit 2 LKWs pro Tag, wegen verschiedenen Zulieferern angefahren, somit 10 LKWs pro Woche.

Nach der Ansiedlung der geplanten Nutzungen sind insgesamt 6 LKWs pro Wochen zu erwarten, 5 beim Getränkemarkt, 2 davon mit 7,5 to sowie 1 beim Jysk-Markt.

Im Rahmen des Kundenverkehrs ist im Bereich des geplanten Jysk-Marktes branchenüblich mit wesentlich geringerem Kundenverkehr auszugehen. Im Bereich des Getränkemarktes ist ebenfalls keine Erhöhung des Kundenverkehrs zu erwarten.

G1	**Verkaufsfläche derzeit**	**Verkaufsfläche geplant**
	4.571,00 m²	6.012,00 m²
	Sortiment derzeit	**Sortiment geplant**
	Gartenmarktsortimente	vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan - Lageplan
G2	**Verkaufsfläche derzeit**	**Verkaufsfläche geplant**
	799,38 m²	979,00 m²
	Sortiment derzeit	**Sortiment geplant**
	Das Sortiment des von Geltungsbereich G1 nach G2 zu verlagernden Marktes verändert sich nicht.	vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan - Lageplan
G3	**Verkaufsfläche derzeit**	**Verkaufsfläche geplant**
	Verbleibende Restfläche ehemalige Euronics	510 m²
	Sortiment derzeit	**Sortiment geplant**
	Elektromarktsortimente	vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan - Lageplan

3.3.2 Integrationsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Sortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Betracht.

- Hier findet lediglich die Erweiterung im Sinne des Anbaus des Gartencenters in einer nicht-integrierten Lage ohne direkten Zusammenhang mit der Innenstadt sowie
- Die Verlegung des Jysk Marktes mit Erhaltung des Sortimentes
- Und die Umnutzung der verbleibenden Fläche durch die Planung eines Getränkemarktes statt.

Mit der oben genannten Planung wird das Integrationsgebot erfüllt.

Auf die raumordnerische Vorprüfung „Seepark Center 2020- Erweiterung OBI Bau- und Gartenmarkt" vom 01.03.2021 wird verwiesen.

3.3.3 Konzentrationsgebot

Die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Ober-/ Mittel- und Unterzentren vorgesehen. Die Stadt Pfullendorf ist als Mittelzentrum im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg dargestellt.

Daher wird das Konzentrationsgebot erfüllt.

Weitere Ausführungen sind der raumordnerischen Vorprüfung „Seepark Center 2020- Erweiterung OBI Bau- und Gartenmarkt vom 01.03.2021 zu entnehmen.

3.3.4 Beeinträchtigungsverbot

Der Stadtkern von Pfullendorf wird durch diese Änderung nicht beeinträchtigt, da:

- Der OBI- Markt lediglich den Neubau des Gartencenters mit Ausweitung und Umstrukturierung der Baumarktsortimente plant,
- Der Jysk Markt eine Verlagerung des Standorts mit Erhaltung des Sortiments plant,
- Die Ansiedlung des geplanten Getränkemarktes sich auf deutlich untergeordnete Verkaufsfläche begrenzt. In diesem Bereich handelt es sich um eine Vergrößerung und Ausweitung des Getränkesortimentes. Im neuen Getränkemarkt wird im Gegensatz zum bestehenden REWE-Markt nur Mehrweg-Kistenware angeboten. Im bestehenden REWE-Markt werden weiterhin Getränke in kleineren Gebinden sowie Wein und Spirituosen angeboten.

Das Beeinträchtigungsverbot wird hierbei beachtet.

Auf die raumordnerische Vorprüfung „Seepark Center 2020- Erweiterung OBI Bau- und Gartenmarkt" vom 01.03.2021 wird verwiesen.

3.3.5 Kongruenzgebot

Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten darf bestimmte Werte nicht überschreiten.

Auf die Aussagen zur Verkaufsfläche unter Ziffer 3.3.1. sowie die raumordnerische Vorprüfung „Seepark Center 2020- Erweiterung OBI Bau- und Gartenmarkt" vom 01.03.2021 sei verwiesen.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee, Wald wird derzeit fortgeschrieben. Im Planungsgebiet sind keine Änderungen vorgesehen. In dessen 1. Änderung ist das Planungsgebiet als Sonderbaufläche dargestellt.

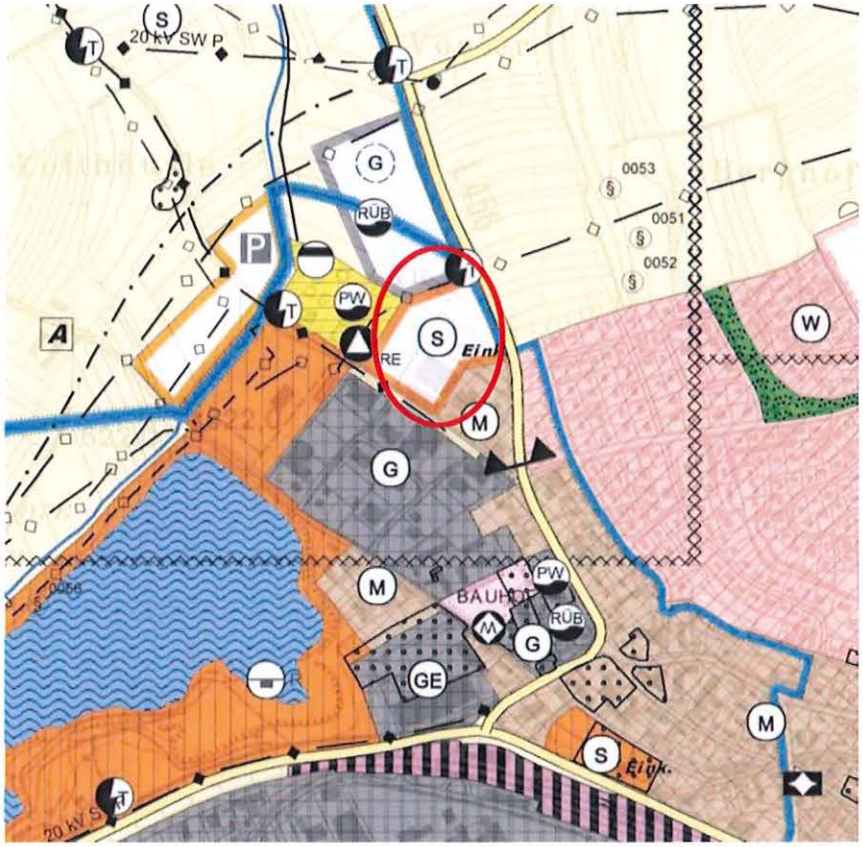

Abbildung 6: Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee, Wald vom 15.11.2017

3.5 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Haug-Areal" der Stadt Pfullendorf, in Kraft getreten am 30.04.2009 (Abbildung 8).

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein „Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" fest. Der zu überplanende Bereich G1 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als private Grünfläche mit Pflanzgebot von Einzelbäumen sowie als Fläche zur Anlegung von Versickerungsmulden festgesetzt.

Die zu überplanenden Bereiche G2 sowie G3 sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Sondergebiet mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche und Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente auf insgesamt maximal 600 m² Verkaufsfläche. Die Gebäudehöhe ist mit dem Wert von 6 m über EFH festgesetzt. Zulässig ist eingeschossige Bebauung.

Abbildung 7: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Haug-Areal" der Stadt Pfullendorf vom 30.04.2009, Plangebiet rot.

3.6 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. §13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die zulässige Grundfläche liegt mit dem Wert von 9.172,00 m² deutlich unter 20.000 m² (siehe Bebauungsplan). Somit kommt §13a Abs. 1 Nr. 1 zur Anwendung. Eine überschlägige Prüfung gem. Anlage 2 BauGB ist demnach nicht erforderlich.

Es besteht kein Anlass zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Außerdem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura 2000- Gebietes vorliegen (§13a Abs. 1 Satz 4 und 5).

Weiterhin gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach sind nachfolgende Angaben bzw. Untersuchungen nicht erforderlich.

- Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach §2a BauGB
- Angaben nach §3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Zusammenfassenden Erklärung nach §10a BauGB
- Monitoring nach §4c BauGB

Außerdem gelten gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche unter 20.000 m²) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung (§§13 ff. BNatSchG) ist in der Regel nicht erforderlich.

4. Übersicht über Schutzgebiete

4.1 Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)

Naturschutzgebiete werden vom Vorhaben nicht berührt.

4.2 Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)

Landschaftsschutzgebiete werden vom Vorhaben nicht berührt.

4.3 Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)

Naturdenkmale werden vom Vorhaben nicht berührt.

4.4 Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht in unmittelbarer Nähe. Die nächsten gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotope befinden sich entlang des Kehlbachs etwa 180 m weiter westlich („Kehlbachufer nördlich der Kläranlage Pfullendorf", Nr. 1-8021-437-0061) sowie etwa 330 m weiter südwestlich („Kehlbach westlich der Kläranlage Pfullendorf", Nr. 1-8021-437-0065 und „Baggersee westlich OR Pfullendorf", Nr. 1-8021-437-0066). Diese Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Abbildung 8: Biotope im Umkreis des Plangebietes (rot), o. M. [8]

4.5 Natura 2000 (§ 31 BNatSchG)

Natura2000-Gebiete werden vom Vorhaben nicht berührt.

4.6 Landesweiter Biotopverbund / Wildtierkorridor (§§ 20 und 21 BNatSchG)

Flächen des landesweiten Biotopverbunds und Wildtierkorridore werden vom Vorhaben nicht berührt.

4.7 Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Quellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Hochwasserschutz, Überflutungsflächen, wassersensible Bereiche

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Litzelbach" (Nr. 437.038, Datum der Rechtsverordnung 09.12.1994).

Quellenschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Überschwemmungsgebiete oder Überflutungsflächen von HQ_{10}, HQ_{50}, HQ_{100} oder HQ_{extrem} sowie sonstige hochwasserbedeutsame Strukturen und Elemente (wassersensible Bereiche) befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in dessen weiteren Umgebung.

5. Bestand

5.1 Einbindung in das Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb bestehender Bebauung und ist insbesondere durch die umliegenden großen Gewerbehallen (Einzelhandel, im Umfeld auch Produktions- und Handwerksbetriebe) sowie großflächige Parkplätze geprägt. Das landschaftliche Umfeld gehört zum Naturraum der Donau-Ablach-Platten und ist vor allem durch die leicht gewellten, von Wiesentälern durchzogenen Altmoränenplatten gekennzeichnet. Ein unmittelbarer Bezug des für die Bebauung vorgesehenen Bereichs zur freien Landschaft besteht nicht.

6. Umweltbelange

6.1 Rechtliche Grundlage

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 13a BauGB [1] für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die zulässige Grundfläche wird deutlich unter 20.000 m² liegen (siehe Bebauungsplan). Somit kommt § 13a Abs. 1 Nr. 1 zur Anwendung. Eine überschlägige Prüfung gem. Anlage 2 BauGB ist demnach nicht erforderlich.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist jedoch der Nachweis, dass durch das Vorhaben nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Außerdem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes vorliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 und 5). Beides ist vorliegend nicht der Fall. Natura 2000-Gebiete liegen nicht in räumlicher Nähe.

Weiterhin gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach sind nachfolgende Angaben bzw. Untersuchungen nicht erforderlich

- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Angaben nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB
- Monitoring nach § 4c BauGB

Außerdem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche unter 20.000 m²) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung (§§ 13 ff. BNatSchG [2]) ist in der Regel nicht erforderlich.

6.2 Raum- und Konfliktanalyse

6.2.1 Bestandsaufnahme, Umweltauswirkungen und Vorschläge zu Vermeidung und Minimierung

Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkung	Vermeidung/ Minimierung
Geologie und Boden, Fläche		
Bestand Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet der Ilmensee-Schotter (GK 50) [5]. Diese umfassen fluviale Schotter und Sande als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall sowie lokal eingelagerte Diamikte. Vor der Bebauung lagen im Plangebiet Parabraunerden aus Schmelzwasserschotten der Kehlbach-Rinne vor (BK 50) [5]. Die Böden waren von mittlerer Fruchtbarkeit und hatten eine mittlere bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe. Aufgrund ihrer sehr hohen Wasserdurchlässigkeit, kam ihnen eine sehr große Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf zu. Diese Bodenfunktion konnte bei Umsetzung der bestehenden Bebauung teilweise erhalten werden, indem das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in Versickerungsmulden innerhalb des Plangebietes wieder dem Untergrund zugeführt wird. Alle anderen Bodenfunktionen gingen mit Umsetzung der Bebauung verloren, so dass den vorhandenen Böden derzeit (mit Ausnahme der Versickerung) nur eine sehr geringe Bedeutung zukommt.	Durch die geplante Nachverdichtung geht nicht in relevantem Umfang Fläche verloren, da der Anbau über einer erhalten bleibenden Grünfläche aufgeständert wird. Diese Bauweise, die auf einer Fläche zwei Funktionen vereint (bauliche Nutzung und Grünfläche mit Versickerung) entspricht dem Grundsatz des Flächenspargebots. Die Neuversiegelung beschränkt sich auf die Fundamente für die tragenden Säulen. Während der Bauzeit kann es zu (weiteren) Veränderungen des Bodengefüges im Bereich der Grünfläche (z.B. Verdichtung durch Lagerung/ Befahren) kommen. Dies ist durch entsprechende Schutz-	Aufständerung des Neubaus zur Minimierung der Versiegelung und Aufrechterhaltung der Sickerfunktion, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Bodenschutz während der Bauzeit (vgl. Kapitel 6.3)

<table>
<tr><th>Bestand und Beeinträchtigungen</th><th>Umweltauswirkung</th><th>Vermeidung/ Minimierung</th></tr>
<tr><td>

Tabelle 1: Bodenschätzung des LGRB mit den Bewertungsklassen und der Funktionserfüllung

Bodenfunktionen:
NATBOD = Natürliche Bodenfruchtbarkeit
AKIWAS = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
FIPU = Filter und Puffer für Schadstoffe
NATVEG = Standort für naturnahe Vegetation

Bewertung:
1 gering 2 mittel
3 hoch 4 sehr hoch
8 keine hohe oder sehr hohe Bewertung

<table>
<tr><th>Flur-Nr.</th><th>NATBOD</th><th>AKIWAS</th><th>FIPU</th><th>NATVEG</th><th>Gesamtbewertung</th></tr>
<tr><td>1371/2</td><td>2</td><td>4</td><td>2,5</td><td>8</td><td>2,83</td></tr>
</table>

Moorböden und Geotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.

<u>Vorbelastungen</u>

- Versiegelung (Flächenverbrauch, Abgrabungen/Aufschüttungen/Änderung des ursprünglichen Reliefs, Beeinträchtigung der Sickerfähigkeit, Verlust der übrigen Bodenfunktionen)

</td><td>maßnahmen möglichst zu vermeiden bzw. zu reduzieren, um die Sickerfähigkeit der Mulde nicht zu beeinträchtigen.</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">Wasser</td></tr>
<tr><td>

<u>Bestand</u>

Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit der „fluviatilen Kiese und Sande im Alpenvorland“. Hierbei handelt es sich um einen Grundwasserleiter mit hoher Durchlässigkeit [5].

</td><td>Da die Versickerungsmulde in ihrer Funktion bestehen bleibt, ergeben sich keine Änderungen am Entwässerungskonzept bzw. am Niederschlagswasserabfluss. Das auf den befestigten Flächen anfallende</td><td>Versickerung des Oberflächenwassers, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Ausschluss unbeschichteter Bleche (vgl. M2, M3 und M4, Kapitel 6.3)</td></tr>
</table>

Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkung	Vermeidung/ Minimierung
Das Gebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Litzelbach“ (Nr. 437.038). Quellenschutzgebiete sind nicht betroffen. **Oberflächengewässer** Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Am Litzelbacher Weg“, d.h. unmittelbar südlich angrenzend, verläuft der Stadtbach Pfullendorf (Gewässer-ID 21501), ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Überflutungsflächen des HQ_{10}, HQ_{50}, HQ_{100} und HQ_{extrem}. Das nächste Überschwemmungsgebiet (Überflutungsfläche eines HQ_{100}) befindet sich weiter westlich im Einmündungsbereich des Stadtbachs in den Kehlbach. Die Überflutungsfläche ist sehr klein und betrifft das Plangebiet nicht. <u>Vorbelastungen</u> • Versiegelung: Vorbelastung nur mäßig, da geregelte Entwässerung über Mulden mit ortsnaher Versickerung	Niederschlagswasser wird weiterhin unmittelbar vor Ort über die belebte Bodenzone versickert und damit wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Schadstoffeinträge in Gewässer oder das Grundwasser sind lage- und vorhabensbedingt nicht zu erwarten.	
Klima/ Luft		
<u>Bestand</u> Das Klima in Pfullendorf ist kühl und gemäßigt. Dem Klimaatlas Baden-Württemberg [7] ist für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 6.6 °C bis 7.0 °C zu entnehmen. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt mit etwa 850 mm im mittleren Bereich.	Durch den Anbau oberhalb der Sickermulde kann es zu einer geringfügigen Erhöhung der lokalen Temperaturen kommen. Die Wiesenfläche kann	sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Aufständerung des Gebäu-

Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkung	Vermeidung/ Minimierung
Die bestehende Bebauung ist mit lokalen Klimaerwärmungen verbunden. Die Nutzung des Parkplatzes und der Verkehr auf den angrenzenden Straßen verursachen Schadstoffeinträge (aus Kfz-Abgasen). Beides stellt eine Vorbelastung für das Schutzgut Klima/Luft dar. *Abbildung 9: Ausschnitt Klimaanalysekarte, Klimafibel Bodensee-Oberschwaben, Plangebiet rot umkreist, o.M.* In der Klimaanalysekarte ist das Plangebiet als dicht bebaute Siedlung dargestellt (Abbildung 9). Weiter nördlich verlaufen Hangwindsysteme in Richtung des Kehlbach-Tals im Westen. Innerhalb des Talraums be-	unterhalb des Anbaus ihre klimatischen Funktionen (z.B. Kaltluftbildung) nicht mehr bzw. nur noch sehr eingeschränkt erfüllen. Auf der Grünfläche können unterhalb des Gebäudes dauerhaft keine Gehölze mehr gepflanzt werden, welche zur Bildung von Frischluft beitragen könnten.	des und Erhaltung der darunter liegenden Grünfläche (vgl. M1, Kapitel 6.3)

Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkung	Vermeidung/ Minimierung
steht ein intensiver Kaltluftstrom in Richtung Norden. Diese Luftströmungen liegen außerhalb des Siedlungsraumes und sind daher von der Planung nicht betroffen. <u>Beeinträchtigungen</u> • bestehende großflächige Bebauung (lokale Aufheizeffekte, geringe Luftfeuchtigkeit) • bestehender Verkehr auf dem Parkplatz und den angrenzenden Straßen (Schadstoffeinträge/Verschlechterung der Luftqualität)		
Arten, Biotope und Biotopdiversität		
<u>Bestand</u> Das gesamte Bebauungsplan-Gebiet ist vorwiegend durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass sich kaum bzw. nur sehr kleinflächig Vegetationsstrukturen finden. Der eigentliche Änderungsbereich ist derzeit als mit Wiesenvegetation begrünte Mulde mit einem Einzelbaum im Südosteck ausgebildet und wird zur Versickerung des auf befestigten Oberflächen anfallenden Niederschlagswassers genutzt. Besondere Artenvorkommen sind nicht bekannt und aufgrund der Versiegelung und gewerblichen Nutzung (Störungen/Beunruhigen durch Lärm, Licht, Bewegungen usw.) auch nicht zu erwarten. Der Einzelbaum ist noch zu jung, um als Niststandort für Zweig- oder Höhlenbrüter infrage zu kommen. Schutzgebiete oder Biotope sind von der Planung nicht betroffen.	Aus natur- bzw. artenschutzfachlicher Sicht hochwertige Flächen sind nicht von der Planung betroffen. Ggf. wird ein junger Baum ohne Habitatpotenzial gefällt. Der ohnehin bereits geringe Lebensraumwert der vorhandenen Wiesenfläche wird durch die Überbauung weiter gemindert (Beschattung, schlechtere Zugänglichkeit, vermutlich dauerhafter Ausschluss von Ge-	Rodung und Baufeldfreimachung außerhalb Vegetationsperiode, Erhaltung der Wiesenfläche unterhalb des geplanten Gebäudeanbaus, Rodung außerhalb der Vogelschutzzeiten (vgl. M1 und M6, Kapitel 6.3)

Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkung	Vermeidung/ Minimierung
Vorbelastungen • gewerbliche Bebauung und Nutzung: sehr geringer Grünflächenanteil, keine Altbäume / sehr geringes Habitatpotenzial • Beeinträchtigungen in Form von Licht, Lärm, optischen Irritationen (Bewegungen) durch die Nutzung des Gewerbegebietes und den Verkehr auf den angrenzenden Straßen	hölzen). Das Eintreten artenschutzfachlicher Verbotstatbestände kann jedoch aufgrund der Bestandssituation ausgeschlossen werden.	
Landschaft		
Bestand Pfullendorf liegt innerhalb der Großlandschaft der Donau-Iller-Lech-Platten, im Naturraum der Donau-Ablach-Platten, Unterraum Andelsbachplatten [9]. Das Landschaftsbild im Umfeld ist daher vor allem durch die leicht gewellten, von Wiesentälern durchzogenen Altmoränenplatten geprägt. Das eigentliche Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet innerhalb bestehender Bebauung. Im Umfeld befinden sich vor allem gewerblich geprägte Bebauung (großflächiger Einzelhandel, Produktions- und Handwerksbetriebe, großflächige Parkplätze) sowie – im Westen – den Recyclinghof und die Kläranlage von Pfullendorf. Ausblicke in die freie Landschaft bestehen kaum. Vorbelastungen • gewerbliche Bebauung • großflächige Versiegelung, auch durch große Parkplätze ohne wirksame Eingrünung (bestehende Bäume noch sehr jung)	Durch baubedingte Beeinträchtigungen (Baustelleneinrichtungen; Bodenbewegungen usw.) kann es zu einer temporären Störung des Ortsbildes kommen. Auf das Landschaftsbild wirkt sich die Planung aufgrund der innerörtlichen Lage nicht aus.	Erhaltung der Grünfläche unterhalb des geplanten Gebäudeanbaus; Begrenzung der Höhe von Einfriedungen/Begrünung von Einfriedungen (vgl. M1 und M5, Kapitel 6.3)

Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkung	Vermeidung/ Minimierung
Mensch, Bevölkerung, Gesundheit und Erholung		
Das Bebauungsplangebiet umfasst ein bestehendes Fachmarktzentrum im nordwestlichen Stadtgebiet. Der Änderungsbereich ist Teil eines gewerblich genutzten Grundstückes und wird derzeit als begrünte Sickermulde genutzt. Im Süden befindet sich ein einzelner junger Baum; darüber hinaus ist die Fläche von Wiesenvegetation geprägt. Für das Wohnumfeld hat sie lagebedingt keine Bedeutung. Auch angrenzend bestehen gewerbliche Nutzungen. Für die Erholung bedeutsame Rad- oder Wanderwege führen nicht am Gebiet vorbei. <u>Vorbelastungen</u> • Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Verkehr auf dem Parkplatz und den angrenzenden Straßen	Zeitweise kann es zu baubedingten Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtungen sowie evtl. Bodenauf-/-abtrag, Staubemissionen u.a. kommen. Es ist jedoch keine dauerhafte Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten. Für das Wohnen und die Erholung hat der Bereich keine Bedeutung. Die Einkaufssituation verbessert sich durch Umsetzung der Planung.	Erhaltung der Grünfläche mit Versickerungsfunktion unterhalb des geplanten Gebäudeanbaus (vgl. M1, Kapitel 6.3)
Kultur- und Sachgüter		
Kulturdenkmale, archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmale aus dem Plangebiet oder seiner Umgebung sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht bekannt.	--	Hinweis zum Denkmalschutz (vgl. M7, Kapitel 6.3)

6.3 Maßnahmenkonzept

M1 Erhaltung der Grünfläche unter dem Gebäudeanbau

Die private Grünfläche zur Versickerung von Niederschlagswasser, welche im Änderungsbereich liegt, ist auch im Falle einer Überbauung mit einem aufgeständerten Gebäudeteil als bewachsene bzw. begrünte Fläche zu erhalten. Ggf. ist eine Nachsaat mit schattenverträglichen Pflanzenarten erforderlich.

Begründung: Erhaltung des Lebensraums für siedlungstolerante Kleinlebewesen; Erhaltung der Versickerungsfunktion der Böden; Sicherung der Durchgrünung des Gebiets und der Klimafunktionen.

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten, Biotope und Biodiversität, Landschaft, Mensch

M2 Behandlung von Niederschlagswasser

Das anfallende Dach- bzw. Oberflächenwasser ist unter Berücksichtigung der Regeln der Technik auf den bestehenden Versickerungsflächen und -mulden dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

Begründung: Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, um es möglichst vollständig und ortsnah in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Diese Maßnahme dient auch der Aufrechterhaltung der Grundwasserspeisung und hilft, das Ausmaß von Hochwasserereignissen zu reduzieren. Zudem werden das öffentliche Kanalnetz sowie die Kläranlagen vor einer Überlastung geschützt.

Schutzgut Wasser

M3 Ausschluss unbeschichteter Bleche

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dacheindeckungen), sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) unzulässig.

Begründung: Vermeidung einer schädlichen Verschmutzung von Boden und Grundwasser durch Reduktion von Schadstoffeinträgen.

Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser

M4 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,9.

Begründung: Teilerhalt der Bodenfunktionen, Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt (u.a. Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses), Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung.

Schutzgüter Fläche, Geologie und Boden, Wasser

M5 Einfriedungen

Einfriedungen und Zäune sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig. Draht und Metallzäune sind zu hinterpflanzen.

Davon ausgenommen sind Einzäunungen von Freilandverkaufsflächen. Deren Platzierung, Gestaltung und Höhe wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Begründung: Offenere Bauweise und Gestaltung des Plangebiets, naturnahe Grundstücksabgrenzung

Schutzgüter Landschaft und Mensch

M6 Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung außerhalb der Vegetationsperiode

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wild lebender Tiere ist bei der Entfernung des bestehenden Baumbestandes § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

Begründung: Vermeidung einer erheblichen Störung oder Tötung von brütenden Vögeln sowie Zerstörung von Brutplätzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1–3 BNatSchG), u.a.

Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität

M7 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Begründung: Vermeidung einer Beschädigung oder Zerstörung wertvoller archäologischen Funde oder Befunde

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

7. Planung

7.1.1 Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das anfallende Dach- bzw. Oberflächenwasser wird auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Versickerungsflächen dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Auf die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (NiedSchlWasBesV BW) vom 22.03.1999 (GBl. 1999, 157) wird verwiesen.

7.2 Änderung des Bebauungsplanes: Inhalte

Planungserfordernis und -ziel

Die Planung dient der Ermöglichung von:

1) Erweiterung des OBI-Marktes um ein Gartencenter sowie Umverteilung des Sortiments auf die Fläche des derzeit ansässigen Jysk Marktes. Der bestehende Retentionsbereich im Geltungsbereich G1 wird durch die Erweiterung um das Gartencenter nicht tangiert, da dieses über dem Retensionsbereich aufgeständert wird.
2) Verlagerung des Jysk Marktes in den derzeit ansässigen Euronics unter Beibehaltung des Sortiments. Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans im Geltungsbereich G2 dient der Ansiedlung eines Jysk Marktes innerhalb des bestehenden Elektromarktes in diesem Bereich.
3) Umnutzung der verbleibenden Fläche des Elektromarktes durch die Ansiedlung eines Getränkemarktes mit Hauptsortiment Getränke. Da handelt es sich um eine Vergrößerung und Ausweitung des Getränkesortimentes. Im geplanten Getränkemarkt wird im Gegensatz zum bestehenden REWE-Markt nur Mehrweg-Kistenware angeboten. Im bestehenden REWE-Markt werden weiterhin Getränke in kleineren Gebinden sowie Wein und Spirituosen angeboten. Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans im Geltungsbereich G3 dient der Ansiedlung des geplanten Getränkemarktes in diesem Bereich. Auch für das Gebiet G3 hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan ausschließlich die Zulässigkeit der geplanten Nutzungsänderung zum Gegenstand. Deshalb dient der Verweis auf den Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. den dortigen Eintrag „G3" dazu, den Getränkemarkt räumlich abzugrenzen und zu definieren. Im Übrigen definiert der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich des Durchführungsvertrags das Vorhaben – den Getränkemarkt – hinreichend.

Innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche G1, G2 und G3 werden die Inhalte des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplans durch die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überlagert und damit ersetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Haug-Areal" und seine Inhalte bleiben durch diese 1. Änderung unberührt, soweit sie nicht geändert werden.

Die Darstellung der Umweltbelange ist Bestandteil der Begründung (siehe Kapitel 6). Die Maßnahmen, die aus Gründen des Natur- und Umweltschutzes erforderlich sind, werden im Abschnitt „Maßnahmenkonzept" (Kapitel 6.3) begründet. Ihre Umsetzung ist über den Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert.

Verkaufsflächenbegrenzung

Die für die drei geplanten Einzelhandelsbetriebe festgesetzten maximalen Verkaufsflächen entsprechen den vom Vorhabenträger jeweils beantragten Verkaufsflächen. Diese Verkaufsflächen stehen mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung in Einklang. Sie erlauben den Einzelhandelsbetrieben eine maßvolle Erweiterung und Anpassung an die gewandelten Anforderungen und Bedarfe und stehen mit den übergeordneten

planungsrechtlichen Vorgaben in Einklang. Auf die Ausführungen in der Raumordnerischen Vorprüfung Seepark Center 2020 der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vom März2021, die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt ist, wird verwiesen:

Als Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzungen werden dabei in Einklang mit der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der auch der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg folgt, Flächen bezeichnet, die dem Verkauf dienen. Hierzu werden auch die nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden gerechnet, Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, die Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehrs- und Lagerflächen, die für Kunden zugänglich sind.

Sortimentseinschränkung

Die Begrenzung der in den beiden Einzelhandelsbetrieben zulässigen Sortimente ist mit entscheidend dafür, dass das Vorhaben mit den Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung, aber auch mit den Belangen der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) sowie der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB) in Einklang steht.

Zugleich ist eine angemessene Breite der zulässigen Sortimente erforderlich, um den Betreibern der Einzelhandelsbetriebe ausreichende Flexibilität zu ermöglichen, die wegen der Veränderungen von Einzelhandelsstrukturen und der zunehmenden Abwanderung von Kaufkraft in Internet im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelssegment von großer Bedeutung ist. Es muss für einen nachhaltig gesunden Betrieb auch gewährleistet sein, auf andere, „verwandte" Sortimente ausweichen zu können, wenn sich entsprechende Entwicklungen abzeichnen. Langfristig sind diese Veränderungen der Markterfordernisse nicht stabil abschätzbar, so dass die Bauleitplanung hier in den beschriebenen Grenzen angemessene Handlungsfreiheit einräumen muss, wenn die bauleitplanungsrechtlichen Vorgaben nicht in unangemessen kurzen Abständen angepasst werden sollen.

Bei der Festlegung der jeweils zulässigen Sortimente wurde tragend auf die Pfullendorfer Sortimentsliste zurückgegriffen.

Einzelhandel mit überwiegend zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente	Einzelhandel mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimente
• Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost, Getränke, Tabakwaren • Apotheke, medizinische und orthopädische Artikel	• Autos, Autozubehör, -teile und -reifen • Badeeinrichtung • Bauelemente • Baustoffe
• Parfümeriewaren und Körperpflegemittel • Wach-, Putz und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u.ä. • Drogeriewaren • Blumen • Zeitschriften • Antiquitäten • Baby-/Kinderartikel • Bastelartikel • Briefmarken • Brillen- und Zubehör, optische Erzeugnisse • Bücher • Büromaschinen, Büroeinrichtung (private Ausrichtung) • Computer (PC) • Elektrowaren (kleinteilig) • Feinmechanische Erzeugnisse • Fotogeräte und Fotowaren • Gardinen und Zubehör, • Geschenkartikel • Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik • Haus- und Heimtextilien Innen-/Fensterdekoration, Bilderrahmen • Jagd- und Anglerbedarf • Keramik • Kosmetika • Kürschnerwaren • Kurzwaren und Handarbeit • Leder- und Galanteriewaren • Musikinstrumente, Musikalien • Oberbekleidung • Orthopädie • Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf • Schmuck • Schuhe • Silberwaren • Spielwaren • Sportartikel (kleinteilig) • Stoffe • Uhren • Unterhaltungselektronik • Wäsche • Waffen • Zooartikel	• Beschläge • Bodenbeläge • Boote und –zubehör • Brennstoffe • Büromöbel, Büromaschinen (gewerbliche Ausrichtung) • Campingartikel • Elektrogroßgeräte und Beleuchtung • Farben, Lacke, Tapeten • Fahrräder und Zubehör • Fenster • Fließen • Gartenhäuser und Gartenbedarf • Gitter • Herde und Öfen • Holz, Holzmaterialien • Installationsmaterial • Küchen • Markisen • Mineralölerzeugnisse • Möbel • Motorräder und Zubehör • Pflanzen, Pflanzengefäße • Düngemittel • Rasenmäher • Rollläden, Rollos • Rollos • Sanitärerzeugnisse • Sportgeräte (großteilig) • Teppichböden, Teppiche, Raumausstattung • Tiernahrung und Heimwerkerbedarf • Türen • Werkzeuge, Eisenwaren • Wohnwagen • Zäune

Die jeweils zulässigen Hauptsortimente sowie die ergänzend, nur in bestimmtem Rahmen zulässigen Randsortimente orisntieren sich dabei an ihrer Relevanz bzw. ihrer nicht bestehenden Relevanz für die Nahversorgung bzw. die Zentren von Pfullendorf. Wie sich aus der Raumordnerischen Vorprüfung Seepark Center 2020 der KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vom März 2021 ergibt, bestehen mit den jetzt

vorgesehenen Sortimente keine Konflikte Nachversorgung bzw. den Zentren von Pfullendorf.

Sonstiges

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Haug-Areal" i.d.Fsg.v. 29.11.2021 unberührt. Dies gilt insbesondere für die Vorgaben zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe, maximal zulässige Grundfläche) sowie zu Dachform (Flachdach) und Dachneigung. Die dort festgesetzten Vorgaben gelten unverändert fort.

8. Dokumentation der Änderungen am Bebauungsplanentwurf

- Aufgrund der zur Beteiligung gem. §3 (2) und §4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf in der Fassung vom 03.09.2021 wie folgt geändert und erhält das Fassungsdatum 29.11.2021.
- Die Änderungen betrafen:
  - Aufnahme von Gebäudehöhe, Verkaufsfläche, zulässiger Grundfläche und Regelung des Sortiments im VEP und in der Begründung.
  - Redaktionelle Anpassungen der Begründung
  - Aufnahme der Erdgas- und Erdölleitungen im zeichnerischen Teil als Hinweise
  - Anpassung des Geltungsbereichs G2
  - Anpassung der Anhänge und Satzung

- Aufgrund der zur Beteiligung gem. §3 (2) i.V.m. §4a (3) BauGB und §4 (2) i.V.m. §4a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf in der Fassung vom 29.11.2021 wie folgt geändert und erhält das Fassungsdatum 12.04.2022.
- Die Änderungen betrafen:
  - Aufnahme des Geltungsbereichs G3 und entsprechenden Anpassungen der Satzung und der Begründung

- Aufgrund der zur Beteiligung gem. §§12, 13a, 4a (3) und 3 (2) sowie §§12, 13a, 4a (3) und §4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf in der Fassung vom 12.04.2022 wie folgt geändert und erhält das Fassungsdatum 01.07.2022.
- Die Änderungen betrafen:
  - Ergänzung der Titel um den Begriff „und Ergänzung"
  - Redaktionelle Ergänzungen der Begründung
  - Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

9. Quellen

[1] BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

[2] BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

[3] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

[4] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER KULTURDENKMALE (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983, zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 104)

[5] LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LRGB): Geodatendienste. http://maps.lgrb-bw.de

[6] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2010). Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 23, Karlsruhe.

[7] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2007). Klimaatlas Baden-Württemberg. – DVD Karlsruhe.

[8] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Daten- und Kartendienst der LUBW (UDO). http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de

[9] MEYNEN, E. et al. (1953-1962): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands – 2 Bd. 1339 S. Bad Godesberg.

[10] REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN (2020): Gesamtfortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben - Entwurf zur 2. Anhörung (15.12.2020).

[11] WASSERHAUSHALTSGESETZ vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

10. Anhang A

Pfullendorfer Sortimentsliste

Einzelhandel mit überwiegend zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente	Einzelhandel mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimente
• Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost, Getränke, Tabakwaren • Apotheke, medizinische und orthopädische Artikel	• Autos, Autozubehör, -teile und -reifen • Badeeinrichtung • Bauelemente • Baustoffe

• Parfümeriewaren und Körperpflegemittel • Wach-, Putz und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u.ä. • Drogeriewaren • Blumen • Zeitschriften • Antiquitäten • Baby-/Kinderartikel • Bastelartikel • Briefmarken • Brillen- und Zubehör, optische Erzeugnisse • Bücher • Büromaschinen, Büroeinrichtung (private Ausrichtung) • Computer (PC) • Elektrowaren (kleinteilig) • Feinmechanische Erzeugnisse • Fotogeräte und Fotowaren • Gardinen und Zubehör, • Geschenkartikel • Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik • Haus- und Heimtextilien Innen-/Fensterdekoration, Bilderrahmen • Jagd- und Anglerbedarf • Keramik • Kosmetika • Kürschnerwaren • Kurzwaren und Handarbeit • Leder- und Galanteriewaren • Musikinstrumente, Musikalien • Oberbekleidung • Orthopädie • Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf • Schmuck • Schuhe • Silberwaren • Spielwaren • Sportartikel (kleinteilig) • Stoffe • Uhren • Unterhaltungselektronik • Wäsche • Waffen • Zooartikel	• Beschläge • Bodenbeläge • Boote und –zubehör • Brennstoffe • Büromöbel, Büromaschinen (gewerbliche Ausrichtung) • Campingartikel • Elektrogroßgeräte und Beleuchtung • Farben, Lacke, Tapeten • Fahrräder und Zubehör • Fenster • Fließen • Gartenhäuser und Gartenbedarf • Gitter • Herde und Öfen • Holz, Holzmaterialien • Installationsmaterial • Küchen • Markisen • Mineralölerzeugnisse • Möbel • Motorräder und Zubehör • Pflanzen, Pflanzengefäße • Düngemittel • Rasenmäher • Rollläden, Rollos • Rollos • Sanitärerzeugnisse • Sportgeräte (großteilig) • Teppichböden, Teppiche, Raumausstattung • Tiernahrung und Heimwerkerbedarf • Türen • Werkzeuge, Eisenwaren • Wohnwagen • Zäune

11. Anhang B

11.1 Pflanzlisten

Auf die Einhaltung des Nachbarrechtsgesetzes wird verwiesen.

11.1.1 Pflanzliste I

Bäume I. und II. Ordnung entlang der Straßen

(Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzeugen, sollte nur eine Baumart aus der Liste ausgewählt werden):

Botanischer Name	Deutscher Name
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie
Tilia cordata	Winter-Linde

11.1.2 Pflanzliste II

Parkplatzbäume II. Ordnung

IIa (Nördlicher und Südlicher Bereich)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling

IIb (Allee auf dem Parkplatz zwischen den Baufenstern Nr. 1 und Nr. 3)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hänge-Birke

11.1.3 Pflanzliste III

Bäume für die südliche Retentionsmulde

Botanischer Name	Deutscher Name
Alnus incana	Grauerle
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche

11.1.4 Pflanzliste IV

Hecken und Kletterpflanzen zur Zauneingrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Windendes Geißblatt

12. Anhang C

Raumordnerische Vorprüfung Seepark Center 2020 – Erweiterung OBI Bau- und Gartenmarkt vom 01.03.2021.

Friedrichshafen, den 01.07.2022

meixner Stadtentwicklung

Thorsten Reber, Prokurist

Pfullendorf, den 20.10.2022

Bürgermeister Thomas Kugler

STADT 22 PFULLENDORF