Bebauungsplan – Änderung
Gewerbegebiet
Otterswanger Straße

Stadt Pfullendorf

Bräunlingen, 09.Januar 2014

im Auftrag der :

Stadt Pfullendorf

Fachbereich II
Bauverwaltungsamt

bearbeitet von :

ARCUS Ing.-Büro
Stadtplanung Landschaftsplanung
CAD + GIS Bioenergienutzung

Gumppstr. 15 Tel 0771–1859 6357
78199 Bräunlingen arcus-ok@gmx.de

INHALTSVERZEICHNIS

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

II. RECHTSGRUNDLAGEN

III. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB/ BauNVO und PlanzVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB) Seite 3

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB) Seite 4

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Seite 4

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Seite 4

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Seite 4

6. Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Seite 4

7. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Seite 5

8. Maßnahmen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20. BauGB) Seite 5

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB) Seite 5

10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Seite 6

11. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB) Seite 6

12. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB) Seite 6

IV. BEGRÜNDUNG

1 Vorbemerkung
1.1 Veranlassung Seite 7
1.2 Auftragsvergabe Seite 7

2 Vorgaben und Rahmenbedingungen
2.1 Vorbereitende Bauleitplanung Seite 7
2.2 Abgrenzung Seite 7
2.3 Verkehrliche Anbindung Seite 8
2.4 Vorhandene Bebauung Seite 8
2.5 Infrastruktur Seite 8

3 Städtebauliches Konzept
3.1 Nutzung und Bebauung Seite 9
3.2 Grünordnung und Umweltbericht Seite 9

4 Begründung der Festsetzungen
4.1 Art der baulichen Nutzung Seite 10
4.2 Maß der baulichen Nutzung Seite 10
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen Seite 11
4.4 Flächen für Nebenanlagen Seite 11
4.5 Verkehrsflächen Seite 11
4.6 Behandlung/ Ableitung von Niederschlagswasser Seite 11
4.7 Flächen für die Wasserwirtschaft Seite 12
4.8 Maßnahmen für Natur und Landschaft Seite 13
4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Seite 13
4.10 Anpflanzen von Bäumen Seite 14
4.11 Höhenlage der Gebäude Seite 14
4.12 Ausnahmen und Befreiungen Seite 14

5 Empfehlungen und Hinweise
5.1 Wasserwirtschaft - Bodenschutz Seite 15
5.2 Baustoffe und deren Verwendung Seite 15
5.3 Denkmalschutz Seite 15
5.4 Altlasten Seite 16

6 Realisierung
6.1 Flächenbilanz Seite 16
6.2 Kosten Seite 16
6.3 Bodenordnung Seite 16
6.4 Verfahren Seite 16
6.5 Baugrund Seite 16

V. ANLAGEN

1 Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung Seite 17
2 Pflanzlisten A und B Seite 17
3 Merkblatt Bodenschutz bei Bauarbeiten Seite 18
4 Pfullendorfer Sortimentsliste zu zentrenrelevanten Sortimenten Seite 19

II. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Otterswanger Straße" wurde auf der Grundlage der nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBL. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBL. I S.1584)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I, 466 ff)
- **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBL. I, S.58, BGBL III 213-1-6)
- **Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung vom 5.03.2010 (GBL., S. 357)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg** (GO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBL., S. 581) zuletzt geändert am 4.05.2009 (GBL. S.185) m.W. vom 1.01.bzw. 9.05.2009

III. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB, BauNVO und PlanzVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird in den im zeichnerischen Teil eingetragenen Bereichen ein **Gewerbegebiet GE** festgesetzt **(§ 8 BauNVO).**

1.1. Im GE sind **zulässig** (§ 8 Abs. 2 BauNVO)
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO: Anlagen für kirchliche , kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO ist pro Betrieb eine Wohnung für den Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet auszuführen ist

1.2. Tankstellen sind im GE nur in dem mit „Tankstelle“ bezeichneten Bereich des Bebauungsplanes zulässig, der durch die beiden Abgrenzungslinien unterschiedlicher Nutzungen festgesetzt ist. Dort ist – abweichend von der folgenden Ziffer 1.3, in Verbindung mit einer vollwertigen Tankstellen-Nutzung Einzelhandel auf einer Verkaufsfläche von max. 120m² zulässig, auch soweit die verkauften Artikel nach der Pfullendorfer Sortimentsliste (Anlage 4) als überwiegend zentren- bzw. nahversorgungsrelevant eingestuft sind.

1.3. Im GE sind **nicht zulässig** (§ 8 Abs. 2 + 3 i.V. mit § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO) die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO :
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe
  Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben umfasst die innenstadt-relevanten Arten von Einzelhandel entsprechend der Pfullendorfer Sortimentsliste („überwiegend zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente“) gemäß Anlage 4

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgeschrieben.

2.2. Die maximale Traufhöhe von Betriebsgebäuden beträgt 10 m. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Rohbodenoberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Fassade mit der Unterkante Dachsparren. Die Höhenfestlegung hat ihren Bezug zur Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH, s. Ziff 11.).

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1. Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

3.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen sind im Baugebiet zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO) die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen .

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1. Öffentliche Verkehrsflächen sind durch entsprechenden Planeintrag gekennzeichnet.

5.2. Private Stellplätze und Garagen sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3. Im 20m-Abstand zur L 194 Otterswanger Straße sind keinerlei bauliche Maßnahmen zulässig.

5.4. Zur L 194 (Otterswanger Straße) sind keinerlei Zu- und Ausfahrten zulässig.

5.5. Das eingetragene Sichtfeld ist zwischen 0,5 und 2 m über Straßenniveau von wesentlichen Sichtbehinderungen freizuhalten.

6. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1. Unbelastetes Regenwasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück des Anfalls in Zisternen zu nutzen und/ oder über eine mind. 30 cm starke Mutterbodenschicht breitflächig zu versickern.

6.2. Die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche RR zur Behandlung von Niederschlagswasser dienen der Regenrückhaltung, Versickerung und Ableitung unbelasteten Regenwassers (s. Satz 1). Die Festlegung der daran anschließbaren Flächen ist im Baugenehmigungsverfahren durch die Wasserwirtschaftsverwaltung im Landratsamt zu treffen.

6.3. Für die im zeichnerischen Teil als überbaubar eingetragenen Grundstücksflächen gilt, dass mit Ausnahme hoch frequentierter Stellplätze (Baumarkt, Autohaus, Nutzungen mit sehr starker Besucherfrequenz) alle Stellplätze, d.h. einschließlich der privaten, in was-

serdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Hierzu ist das Einvernehmen mit der Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Sigmaringen einzuholen.

6.4. Bei Erfordernis sind Flächen für Regenrückhaltung und Versickerung auch in den überbaubaren Grundstücksflächen zu nutzen.

7. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7.1. Im Planeinzugsgebiet des Bebauungsplanes sind alle baulichen Einrichtungen und Anlagen mit Unterkante ihrer Bauwerkssohle (einschl. Wärmedämmung, Leckagefolien u.ä.) 1,0m über dem höchsten Grundwasserstand zu errichten.

7.2. Im Planeinzugsgebiet des Bebauungsplanes sind Erdwärmesonden und Wasserwärmepumpen nicht zulässig.

8. MASSNAHMEN FÜR NATUR U. LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1. Die Fläche FG 1 ist als flächige Gehölzpflanzung zur Einbindung des Gewerbegebietes zu entwickeln. Die Gehölzpflanzung setzt sich zusammen aus Pflanzen der Pflanzlisten A und B. Die einzelnen Arten der Pflanzlisten B sind jeweils in 3-5er Gruppen zu pflanzen, von A reichen Einzelpflanzen. Zum dauerhaften Erhalt hat eine Pflege nach Bedarf zu erfolgen, z.B. wegen des Nachbarschaftsrechtes oder zur Verjüngung der Sträucher, Rückschnitt unter Beachtung des Maßnahmenziels.

8.2. Die Fläche H 1 ist als flächige Gehölzpflanzung zur Einbindung des Gewerbegebietes zu entwickeln. Die Gehölzpflanzung setzt sich zusammen aus Pflanzen der Pflanzliste B. Die einzelnen Arten der Pflanzliste B sind jeweils in 3-5er Gruppen zu pflanzen. Zum dauerhaften Erhalt hat eine Pflege nach Bedarf zu erfolgen, z.B. wegen des Nachbarschaftsrechtes oder zur Verjüngung der Sträucher, Rückschnitt unter Beachtung des Maßnahmenziels. Die Pflege bzw. der Rückschnitt hat überwiegend in Form einer Starkastentnahme zu erfolgen. Ein „Auf-den-Stock-Setzen" ist nicht zulässig.

8.3. Die Fläche G 1 ist als artenreiches, extensiv genutztes Grünland durch Ansaat einer standortgerechten Mischung heimischer Arten zu entwickeln. Zur extensiven Nutzung gehören die zweimalige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes (erster Mahdtermin nach zweitem Grassilageschnitt) sowie keine Düngung. Aufgrund der bisherigen Ackernutzung ist der Standort vor Einsaat auszuhagern oder abzumagern.

9. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1. Das in den zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des Baufensters und fortführend zur Fläche RR eingetragene Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht ist zugunsten der Stadtwerke Pfullendorf eingetragen. Hier verläuft u.a. die Regenwasserableitung hin zum Regenrückhalte- und Versickerungsbecken (RR).

9.2. Für die im zeichnerischen Teil zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland (GVS) zu sichernde Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit beidseitigen, 5m breiten Schutzstreifen auf allen betroffenen Grundstücken festgesetzt.

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge und ähnliche Gebäudeteile dürfen nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen. Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der Gasfernleitungen und Kabel beeinträchtigen oder gefährden.

So sind unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. für Container, Wohnwagen usw.) sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien im Schutzstreifenbereich unzulässig. Alle baulichen Maßnahmen im Schutzstreifen sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

10.1. Die im zeichnerischen Teil mit einem Pflanzgebot ‚Baumpflanzung' bezeichneten Eintragungen sind als großkronige Laubgehölz-Hochstämme gemäß Pflanzliste A auszuführen. (Qualität STU 12-15cm , 3xv). Die Pflanzstandorte sind verschieblich.

10.2. Bei Stellplatzanlagen ist pro 6 Stellplätze ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste A als Untergliederung der Stellplätze zu pflanzen. Ziff. 10.3 ist anzurechnen.

10.3. Entlang der Erschließungsstraße ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche pro angefangene 30m angrenzender Grundsfläche je ein großkroniger Laubgehölz-Hochstamm gemäß Pflanzliste A zu pflanzen. (Qualität STU 12-15cm , 3xv). Ziff. 10.2 ist anzurechnen.

11. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

11.1. Die Höhenlage der Gebäude bzw. ihre Geschoßzahl, GRZ , GFZ und die max. Firsthöhe beziehen sich auf die EFH (=Erdgeschoßfußbodenhöhe). Als EFH gilt die Oberkante des Rohbodens. Die EFH wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens / Kenntnisgabeverfahrens endgültig mit dem Bauverwaltungsamt der Stadt Pfullendorf festgelegt.

12. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN (§ 31 Abs. 1 u. 2 BauGB)

12.1. Von den Festsetzungen können Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden, wenn

- alternative Lösungen das gleiche Ziel erreichen,
- Gesichtspunkte der Gesundheit, des Lärm- und Klimaschutzes sowie der Verkehrssicherheit nicht dagegen sprechen oder
- die Umsetzung zu einer unbilligen Härte bzw. zur Unwirtschaftlichkeit des geplanten Vorhabens führen würde.

12.2. Als Ausnahme wird benannt

- die Überschreitung der Höhenfestsetzungen um bis zu 2 m , wenn sie durch Aufbauten zur Solarstrom- und/oder Solarwärmenutzung verursacht sind.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Vorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Pfullendorf übereinstimmt.

Pfullendorf, den 01. APR. 2014

STADT 17 PFULLENDORF

.....

Thomas Kugler, Bürgermeister

IV. BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkung

1.1. Veranlassung

Die Stadt Pfullendorf sieht sich veranlasst, aufgrund der Flächennachfrage für eine Tankstellen-Infrastruktur den aus dem Jahr 2011 stammenden Bebauungsplan „Otterswanger Straße" zu ändern.
Die Standortfrage ist als zentral anzusehen, weshalb die nördliche Hauptzufahrt zur Stadt Pfullendorf mit dem Gewerbegebiet „Otterswanger Straße" von den Investoren als sehr gut geeignet für die Ansiedlung dieser Nutzung angesehen wird.

1.2. Auftragsvergabe

Dazu wurde im Sommer 2013 der Auftrag an das Ing-Büro ARCUS vergeben, die Bebauungsplan-Änderung zu erstellen.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

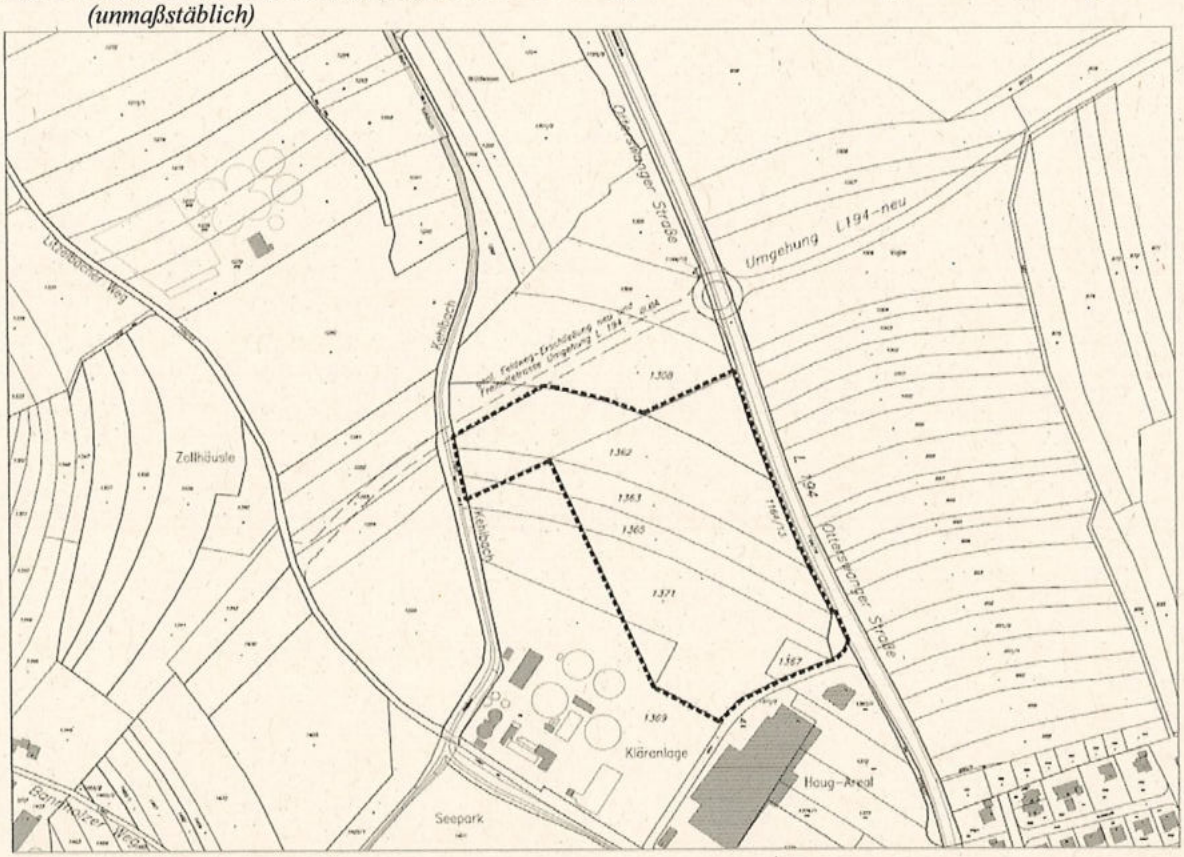
2.1. vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der VG Pfullendorf entwickelt.

2.2. Abgrenzung

Die im aktuellen Bebauungsplanentwurf vorgesehene Abgrenzung stimmt mit dem bisherigen BPlan vom 26.10.2011 überein und ist in der folgenden Abbildung 1 wiedergegeben.

Abb. 1 . Lageplan und Abgrenzung des geplanten Bebauungsplanes Gewerbegebietes „Otterswanger Straße" (unmaßstäblich)



2.3. Verkehrliche Anbindung

Das Gebiet ist verkehrlich angebunden über die Erschließung des Haug-Areals / Goldäcker (Otterswanger Str.) an die L 194 Otterswanger Straße und im Weiteren die Umgehungsstraße L 194-neu.

2.4. Vorhandene Bebauung

Das Gebiet ist derzeit zu etwa zwei Drittel der überbaubaren Fläche bebaut.

2.5. Infrastruktur

Sämtliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist anschließbar im Gebiet bereits vorhanden.

3. Städtebauliches Konzept

3.1. Nutzung und Bebauung

Zentraler Ansatz für die städtebauliche Konzeption ist die Fortführung der bestehenden gewerblichen Nutzung, wie sie sich südlich anschließt mit dem Haug-Areal und dem Gewerbegebiet „Goldäcker" und damit Gebietscharakter-prägend wirkt. Somit fügt sich die gewerbliche Nutzung sehr gut in die gewerbliche Stadtentwicklung der Stadt Pfullendorf in diesem Bereich ein. Dabei ist ein besonderer Augenmerk auf die Einzelhandelssituation zu richten, d.h. Einzelhandel mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten sollen in nicht integrierten Lagen wie dem vorliegenden BPlan-Gebiet in der Regel nicht zugelassen werden.

Davon werden zwei Änderungen als tragbar angesehen: in Verbindung mit einer Tankstelle(1.) soll in begrenztem Rahmen ein „Shop"(2.) zulässig sein für die heute in dieser Konstellation unerlässliche Ökonomik. Eine geplante Tankstelle in diesem Gewerbegebiet begründet sich aus dem Standort heraus: hohe PKW/Kfz-Frequenzen auf einer Hauptverkehrsstraße, hier der Otterswanger Straße.

Die nächst gelegene Wohnbebauung befindet sich Luftlinie in etwa 150m Entfernung südöstlich, wobei die Betroffenheit wesentlich durch die Lage östlich der L 194 und auf Höhe des Haug-Areals und dortiger Nutzungen bestimmt wird. Die Emissionen des Gewerbegebietes Otterswanger Straße auf die Wohnbebauung können als nicht erheblich eingestuft werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Otterswanger Straße folgen mit den wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen dem südwestlich gelegenen Bebauungsplan „Goldäcker". Dies gilt auch für die Höhenentwicklung der Betriebe, um damit auf das Stadt- und Landschaftbild bezogene Anforderungen erfüllen zu können.

3.2. Grünordnung und Umweltbericht

Die mit dem vorliegenden Verfahren angestrebte Nutzungsänderung innerhalb der gewerblichen Nutzungen (Aufnahme Tankstellen-Nutzung in die textlichen Festsetzungen) bewirkt keine Veränderung der Grünordnung und des Umweltberichtes, daher ist der bisherige Text in Kleindruck abgedruckt.

Die Zielsetzung einer Bebauungskonzeption in grünordnerischer Sicht ist bestimmt durch die möglichst weitgehende und intensive Flächenausnutzung für bauliche Maßnahmen an diesem Standort, um Außenbereichsentwicklungen zu minimieren bzw. zu vermeiden.

Die Intensität der Flächenausnutzung findet ihre Grenzen in der Abstimmung zu sonstigen ökologischen Mindestanforderungen – hier

1. der landschaftlichen Einbindung des Ortseinganges für das Stadtbild der Stadt Pfullendorf
2. einer Mindestausstattung an Durch- und Begrünungsmaßnahmen , die auf dem Strukturgerüst „Straßen und Gebietsränder" aufbaut sowie grundstücksbezogenen Pflanzgeboten (Stellplätze und Pflanzgebot pro Flächeneinheit) und
3. der Sicherung des Wasserhaushaltes durch weitestgehende Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers

Gestalterisch im Sinne des Stadt- und Landschaftsbildes erfolgt eine Nutzungs- und Höhenstaffelung wie bereits unter Ziff. 3.1 erläutert.

Aus dem Umweltbericht ergibt sich ein auszugleichendes Defizit in Höhe von etwa 17.300 Punkten. Das entstehende Defizit der Eingriffsbilanz wird im Zusammenhang mit Biotop-Verbesserungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Es ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Landratsamt zur rechtlichen Absicherung der Maßnahmen erforderlich.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die BPlan-Änderung wird die Festsetzung des Gewerbegebietes GE mit allen Bestimmungen beibehalten, wie sie im bestehenden BPlan vom 26.10.2011 enthalten sind. Daher wird auf die dort formulierte Begründung verwiesen.
Lediglich die Nutzungsfestsetzung im bestehenden BPlan vom 26.10.2011 soll erweitert werden um die bisher nicht zugelassene Tankstellen-Nutzung und ausschließlich mit ihr in räumlich-funktionalem Zusammenhang stehende Einzelhandelsnutzung auf begrenzter Fläche.

Zur Begründung für diese Nutzungserweiterung wird angeführt:

1. Es ist ein geeigneter Standort an der nördlichen Hauptzufahrt L 194 Otterswanger Straße der Stadt Pfullendorf i.V. mit Zulauf durch die in Ost-Richtung vorhandene Umgehungsstraße (Argument Verkehrsaufkommen und Standortwahl)
2. Die Ortsrandlage im Gewerbegebiet bedeutet Immissionsschutz bei befriedigender Entfernung zu schutzwürdiger Bebauung
3. Die Beeinträchtigung des innerstädtischen Einzelhandels wird durch eine Flächengrenze von max. 120m² Verkaufsfläche ausgeschlossen und der Verbindung der entsprechenden Sortimente **ausschließlich** im Zusammenhang mit einer Tankstellen-Nutzung. Eine Pseudo-Tankstelle führt zum Erlöschen der Nutzungsmöglichkeit „Tankstelle mit Einzelhandel".

Eine ‚vollwertige Tankstellen-Nutzung' bedeutet, dass dauerhaft eine auf wirtschaftlichen Erfolg ausgerichtete und mit den üblichen Tankstellen-Merkmalen ausgestattete Einrichtung entsprechend den gesetzlichen Anforderungen betrieben wird. Dazu gehören u.a. die Anzahl an betriebsbereiten Zapfsäulen, das Angebot an marktgängigen Kraftstoffen (evtl. ohne Erd- und Flüssiggas) für alle Verbrennungsmotor-betriebenen Kfz (Pkw, Lkw, Krafträder usw.) und die auf umfängliches Angebot orientierten Öffnungszeiten (mind. 16 h).

Die Verträglichkeit (Emissionen) als Auswirkungen des Gewerbegebietes Otterswanger Straße auf die nächstgelegene Wohnbebauung im Südosten werden weiterhin als nicht erheblich eingestuft werden :

1. zwischen gepl. Gewerbegebiet und den nächst gelegenen Wohnhäusern liegt die stark befahrene L 194 Otterswanger Straße
2. die 150m-Distanz läuft quasi parallel zu L 194 und
3. direkt gegenüber der Wohnbebauung liegt das Haug-Areal mit großflächigem Einzelhandel und großflächig Stellplätzen.

Aus dieser Situation heraus ergibt sich die o.g. Bewertung der relativen Verträglichkeit.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Grundflächen-/Geschoßflächenzahlen von 0.8/1.6 im GE sollen die Obergrenzen der BauNVO ausgeschöpft werden.

Für eigenständige Betriebsleiter-/Eigentümer-Wohngebäude wird eine max. Geschoßzahl von zwei Geschoßen festgelegt. Die Begrenzung auf eine Gebäudeeinheit sowie die bauliche Beschränkung dienen der effizienten Nutzung des Gewerbegebietes eben zu diesem vorrangigen Zweck. Ist die Betriebsleiter-/Eigentümerwohnung in die Betriebsgebäude integriert, gelten die dafür getroffenen Festsetzungen.

Die Höhenentwicklung von Betriebsgebäuden wird mit einer maximalen Traufhöhe im Gewerbegebiet mit max.10 m festgesetzt und gliedert sich damit auch in die bauliche Höhenentwicklung der Betriebsgebäude in der Umgebung außerhalb des BPlangebietes ein. Betriebsgebäude sind alle nicht weit überwiegend dem Wohnen dienende Gebäude wie Produktions- und Lagerhallen, Büro- und Infrastrukturgebäude.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festlegung der offenen Bauweise sollen Gebäude auf max. 50m Länge begrenzt werden – somit besteht ein Gliederungserfordernis bei größeren Gebäuden, das in der Ortsrandlage an sich begründet liegt.

Die Baugrenzen zur Bestimmung der überbebaubaren Flächen werden so großzügig wie möglich gezogen.
Ziel ist eine Vermeidung / Minimierung der Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich (u.a. Bodenschutz, siehe unter „Städtebauliches Konzept" Kap. 3.2. Grünordnung) .
Lediglich für eine minimale Ein- und Durchgrünung des Gebietes in Form einer Grundausstattung grünordnerischer Elemente werden die dort genannten Bereiche als Grünflächen aus den überbaubaren Grundstücksflächen herausgenommen:

4.4 Flächen für Nebenanlagen

Die Zulässigkeitserklärung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen geht davon aus, dass solche Nebenanlagen sich in die Gesamtkonzeption einfügen.

4.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt mit einer Stichstraße und einer Wendeschleife, die den Radien von Lastzügen entsprechend auszuformen ist. Der Straßenquerschnitt weist 6 m Fahrbahnfläche und einseitig 1,5 m Fußweg auf.

Aufgrund einer effizienten Grundstücksausnutzung im Bereich der Baufenster soll eine Zulässigkeit von privaten Stellplätzen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, sofern nicht andere Festsetzungen dem entgegenstehen.

Zu berücksichtigen sind im BPlan die Anforderungen aus dem Vorhandensein einer Landesstraße, hier der L 194 Otterswanger Straße mit entsprechenden Festsetzungen :
1. der Einhaltung eines 20m-Abstandess baulicher Anlagen vom Straßenrand , was sich in der Lage der Baugrenze wiederspiegelt,
2. dem Verbot von Aus- und Zufahrten auf / von der Landesstraße sowie
3. der Freihaltung des aus Verkehrssicherheitsgründen erforderlichen Sichtdreieckes aus der Erschließungsstraße in Bezug zur Landesstraße .

4.6 Behandlung/Ableitung von Niederschlagswasser

Entsprechend der Abwasserkonzeption der Stadt Pfullendorf soll möglichst wenig gering und unbelastetes Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanäle und damit in die angrenzend gelegene Kläranlage eingeleitet werden.

Eine Versickerung erscheint bei gegebenem Untergrund mit guter Durchlässigkeit gut möglich. Daher sind die Möglichkeiten zur Nutzung unbelasteten Regenwassers sowohl mittels Zurückhaltung und Sammlung einschl. Nutzung über Zisternen als auch soweit als möglich über Versickerung mit Mulden, die mit einer mind. 30 cm starken Mutterbodenschicht versehen werden, auf den Grundstücken sinnvoll einsetzbar. Dies gilt nicht nur für die nicht

überbaubaren Flächen - für diese vorrangig, sondern auch für derzeit freie Flächen innerhalb der Baugrenzen !

Trotzdem ist ein hoher Versiegelungsgrad für das Gewerbegebiet zu erwarten, der zusätzliche Versickerungs- und Rückhaltekapazitäten erforderlich macht. Diesem wird in der Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens (RR) Rechnung getragen, das gleichzeitig einer gedrosselten Abgabe an den Vorfluter ‚Kehlbach' dient. Seine Lage ist Topografie-bedingt und in der Nähe zur Vorflut am Geländetiefpunkt nordwestlich der eigentlichen Gewerbeflächen vorgegeben. Bei der Anlage ist ein 5m breiter Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen, wie er im Entwurf des technischen Ausführungsplanes der Entwässerungsplanung (Variante 4, Kovacic-Ingenieure GmbH, Sigmaringen – April 2011) enthalten ist.

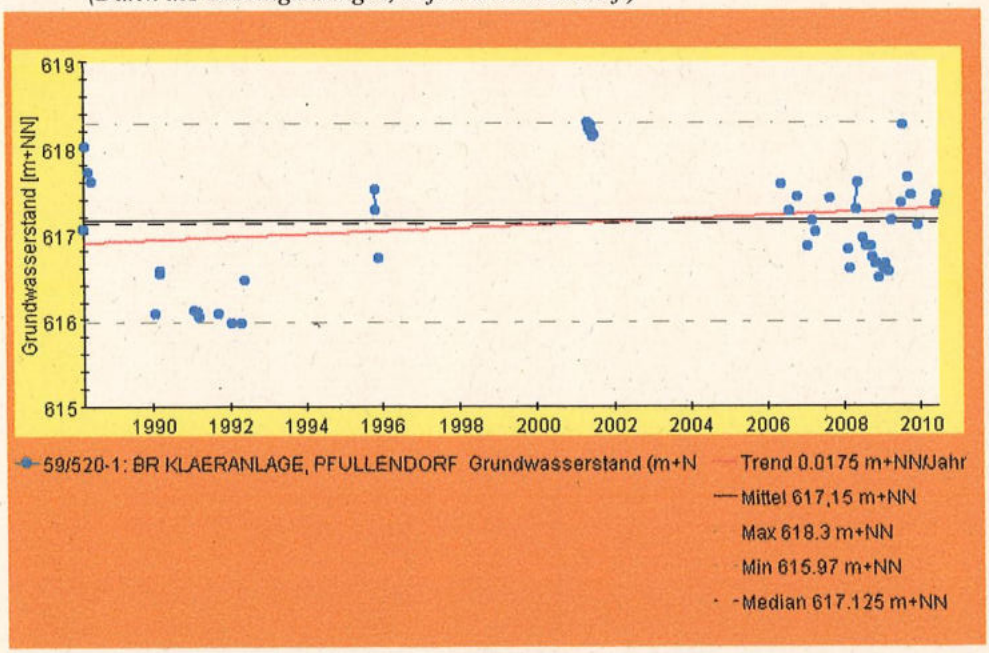
Dem Grundsatz eines möglichst wenig beeinträchtigten Wasserhaushalt dient auch die Festsetzung, alle Stellplätze möglichst versickerungsfähig auszubilden.
Dieser und alle die Versickerung betreffenden Maßnahmen stehen unter dem Vorbehalt des Einvernehmens mit dem Landratsamt Sigmaringen – Wasserwirtschaft, da das BPlangebiet in den Wasserschutzzonen IIIA bzw. B gelegen ist und somit der Vorsorgeaspekt für sauberes Trinkwasser Priorität genießt.

4.7 Flächen für die Wasserwirtschaft

Das Gewerbegebiet befindet sich in Zone IIIA bzw. B des Wasserschutzgebietes (WSG) „Litzelbach". Dafür liegen Grundwasserpegelmessungen des Pegels etwa 200m westlich bei der Kläranlage Pfullendorf vor. Der Pegel liegt nebenstromig i.V. zum Standort des Gewerbegebietes. Die dort gemessenen Pegelmessstände sind vermutlich vergleichbar denen unter dem Gewerbegebiet. Gleichwohl kann kein absoluter Höhenwert für die Höhenlage von der Bauwerkssohle baulicher Einrichtungen angegeben werden, sondern es wird der seitens der Wasserwirtschaft geforderte 1,0m-Abstand vom höchsten Grundwasserstand festgesetzt. Der höchste gemessene Grundwasserstand am Pegel bei der Kläranlage Pfullendorf lag bei 618, 30m ü.N.N., gemessen am 08.12.2010. Der o.g. Abstand ist im Rahmen der Bauausführung mit dem Landratsamt Sigmaringen, Referat Wasserwirtschaft festzulegen.

In Ziff. 7.2 ist aus Gründen der Klarheit das Verbot von Erd- und Wasserwärmepumpen aus der WSG-Schutzgebietsverordnung wiederholt aufgeführt.

Abb . 3 Grundwasserpegelmessstände am Pegel Kläranlage Pfullendorf (Daten des LRA Sigmaringen, Ref. Wasserwirtschaft)



4.8 Maßnahmen für Natur und Landschaft

Hier sind die Neuanlagen von Biotopflächen aufgeführt (Ziff. 8.1 bis 8.3). Die Festsetzungen der drei Ziffern sind Bestandteil des Konzeptes zur landschaftlichen Einbindung, die den Großteil der Ausgleichsmaßnahmen begründet. Die Festsetzungen dienen der Neuanlage von das Gebiet einrahmenden Pflanzungen und der Entwicklung ökologisch wirksamer Grünflächen.

Die Fläche FG 1 ist als flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern zu entwickeln, die die Bebauung von Norden her teilweise eingrünt und die §32-Gehölzbiotope am Kehlbach ergänzt. Die einzelnen Arten der Heckensträucher der Pflanzliste B sind dabei in Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren zu pflanzen. Dies gilt nicht für die als Einzelpflanzen zu setzenden Feldgehölz-Pflanzen der Pflanzliste A.

Im Unterschied zu FG 1 ist die Heckenpflanzung der Festsetzung H 1aufgrund der geringeren Flächentiefe nur aus Arten der Pflanzliste B , aber ebenfalls flächig auszuführen. Die einzelnen Arten der Heckensträucher der Pflanzliste B sind wiederum in Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren zu pflanzen. Ziel ist auch hier die Eingrünung des Gewerbegebietes von Norden.

Die Festsetzung G 1 bezieht sich zum einen auf die gesamte Fläche über der Gashochdruckleitung BOR 1, die weder überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden darf. Weiter ist diese Maßnahme auf dem Grünstreifen unter dem Baumpflanzgebot von Ziff. 10.1 entlang der L 194 Otterswangerstraße festgesetzt. Es ist als Ergänzung der angrenzenden Gehölzbiotope, des Lebensraumes Bach und der Ackernutzung extensives artenreiches Grünland zu entwickel (Maßnahmenziel). Dazu sind die Flächen mit einer standortgerechten Mischung heimischer Arten einzusäen. Aufgrund der bisherigen Ackernutzung ist der Standort vor Einsaat auszuhagern (z.B. durch Anbau nährstoffzehrendeder Feldfrüchte ohne Düngung für 1-2 Jahre) oder abzumagern (z.B. durch Einbringung von Sand), um günstige Standortbedingungen für die auf geringere bis mittlere Nährstoffwerte angepasste Artengemeinschaft der artenreichen Wiesen zu schaffen . Zur extensiven Nutzung gehören die zweimalige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes (erster Mahdtermin nach der Hauptblüte der Wiesenblumen, i.d.R. dem nach zweitem Grassilageschnitt) sowie keine Düngung.

4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die im zeichnerischen Teil zugunsten der Stadtwerke Pfullendorf und der GVS zu sichernde Fläche wird jeweils ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Im Bereich des Baufensters besteht das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Pfullendorf. Damit wird der Verlauf der Regenwasserableitung gesichert. Das Baufenster ist an dieser Stelle auf 5m Breite von Bebauung freizuhalten oder die Zugänglichkeit der Leitungen für die Stadtwerke Pfullendorf auf andere Weise einvernehmlich sicherzustellen.

Für die im zeichnerischen Teil zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland (GVS) zu sichernde Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einem beiderseitigen, 5m breiten Schutzstreifen auf allen betroffenen Grundstücken festgesetzt.

Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen und Gebäude errichtet werden. Auch Dachvorsprünge von baulichen Anlagen dürfen nicht in den Schutzbereich hineinragen.

Dauerstellplätze und das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien sind ebenfalls unzulässig. Sämtliche Maßnahmen in den Schutzstreifen sind bereits in der Planungsphase mit der GVS einvernehmlich abzustimmen.

4.10 Anpflanzung von Bäumen

Die Festsetzungen der drei Ziffern (10.1 –10.3) sind Bestandteil des Konzeptes zur landschaftlichen Einbindung. Die Festsetzungen dienen der randlichen Gebietsgestaltung hin zur Stadteinfahrt und zur inneren Durchgrünung des Gebietes. Sie bestehen aus

- Ziff. 10.1 : der Straßen begleitende Anpflanzung von großkronigen Laubgehölzen als Hochstämme im 12 m Raster :
  Die Festsetzung dient der Ortsrand-/ Ortseingangsgestaltung. Durch die Vorgabe von großkronigen Bäumen soll eine größtmögliche Eingrünung der zu erwartenden großkubigen Gewerbebauten erreicht werden. Gleichzeitig erfolgt eine Beschattung des darunter verlaufenden Fuß- und Radweges.

- Mit Ziff. 10.2 soll erreicht werden, dass je 6 erforderliche Stellplätze durch die Bepflanzung mit einem großkronigen Baum Stellplatzanlagen untergliedert und damit gestalterisch positiv für das Gesamtbild wirksam werden. Hinzu kommt eine effektive Beschattungsfunktion im Sommer einschließlich des kleinklimatischen Ausgleichs.

- Als ergänzender Ansatz für eine positive Grüngestaltung des Gewerbegebietes soll mittels Ziff 10.3 je angefangene 30 m Grenzlinie zur inneren Erschließungsstraße je ein großkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste A gepflanzt, gesichert und gepflegt werden. Dieser pauschale Grenzlinienbezug hält die Standortwahl den Grundstückseigentümern offen für eine sinnvolle und dauerhafte Verortung.

Die beiden letztgenannten Regelungen sind wechselseitig anrechenbar.

Die Festlegung der Pflanzlisten A und B erfolgt vor dem Hintergrund, für neue Pflanzmaßnahmen standortheimische Gehölze zum Einsatz kommen zu lassen.

4.11 Höhenlage

Die Ortsrandlage erfordert eine der Landschaft angemessene und angepasste Höhenlage. Dies ist nur im Einzelfall regelbar aufgrund der pro Grundstück unterschiedlichen Stellung und Größe von Gebäuden sowie spezifischer betrieblicher Anforderungen. Daher muss auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen werden.

Die EFH wird für eigenständige oder abgesetzte Gebäude, z.B. Betriebsleiterwohngebäude im Verhältnis zum Betriebsgebäude, getrennt ermittelt.

4.12 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmsweise dürfen die Höhenfestsetzungen gem. Ziff. 2.2 um 2m überschritten werden, sofern es sich um Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie wie z.B:Solarstrom oder Solarthermie handelt.

5. Empfehlungen und Hinweise

5.1 Wasserwirtschaft – Bodenschutz

Die Bestimmungen der SchutzgebietsVO vom 9.12.1994 des Wasserschutzgebietes „Litzelbach" sind einzuhalten. Die VO kann bei der Stadt Pfullendorf oder beim Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz eingesehen werden. Außerdem sind die Bestimmungen der Verordnungen des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAwS v. 11.Februar 1994) in der jeweils gültigen Fassung genau einzuhalten.

Zur dezentralen Behandlung / Ableitung von Niederschlagswasser ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungsbereichen (LfU Baden-Württemberg 2005, 32.S., vgl. Anlage 1) zu beachten.

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren. Grundsätze hierfür enthalten die DIN 18915. Bei Baumaßnahmen ist ein Erdmassenausgleich anzustreben.

Die Boden- und Klärschlammbelastung mit Schwermetallen ist neuerdings Anlass, dem Verursacherprinzip folgend Quellen derartiger Belastungen auszuschalten. Daher wird den Bauherren empfohlen, auf metallische Dächer zu verzichten und auch Regenrinnen und Fallrohre entweder in Kunststoff oder in beschichteten Metallen ausführen zu lassen. Durch Verwitterung, saure Niederschläge u.a. werden permanent Metallpartikel aus Kupfer-, Zink- und Titanzinnblechen gelöst und führen zu Anreicherungen entweder in oberflächigen Regenwassermulden oder – als Schmutzwasser im Klärschlamm.

Das in der Anlage 3 angefügte Merkblatt des Landkreises Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten ist bei Baumaßnahmen zu beachten.

5.2. Baustoffe und deren Verwendung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farbe, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche u.a. Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –" vom 5.09.1995 einzuhalten.

5.3 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26- Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

5.4 Altlasten

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen – Umweltschutzamt – zu verständigen

6. **Realisierung** , entfällt mit Ausnahme Kapitel 6.4, da Gebiet bereits weitgehend realisiert

6.1 Flächenbilanz

6.2 Kosten

6.3 Bodenordnung

6.4 Verfahren

Die Stadt Pfullendorf beabsichtigt die rasche Durchführung des BauGB-Verfahrens . Ziel ist die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben im Frühjahr 2014.

6.5 Baugrund

Den Bauherren wird empfohlen, eine Baugrundprüfung vornehmen zu lassen.

Bräunlingen, den 09.01.2014

Dipl-Ing. Otto. Körner

ARCUS Ing.-Büro

V. ANLAGEN

Anlage 1 Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungsgebieten (LfU Baden-Württemberg 2005)

Der Leitfaden (32 Seiten, daher nicht beigefügt) ist einzusehen bei
1.) LRA Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz - Abwasserbeseitigung
2.) Stadt Pfullendorf, Fachbereich II Bauverwaltung
3.) Download bei der LUBW Baden-Württemberg über folgenden Link:
http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/13994/arbeitshilfen_regenwasser_siedlungsgebieten.pdf?command=downloadContent&filename=arbeitshilfen_regenwasser_siedlungsgebieten.pdf

Anlage 2

Pflanzlisten

A. Pflanzgebot Bäume

Art	Botanischer Name
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Wildkirsche	Prunus avium
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

B. Sträucher

Art	Botanischer Name
Hartriegel	
eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schmalblättriges Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Haselnuss	Corylus avellana
Rote Heckenkirsche	
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Hundrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Virburnum lantana

Gemäß NatSchG sind Arten autochthoner Herkunft zu verwenden.

Anlage 3

Landratsamt Sigmaringen

BODENSCHUTZ BEI BAUARBEITEN

Die Zielsetzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem, bröseligem Bodenmaterial ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) muss gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren. Auf eine zügige Bauausführung der Erdarbeiten ist zu achten, da sonst die Gefahr der Bodenabschwemmung besteht.

Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Es ist darauf zu achten, dass Regenwasser gut abfließen kann, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Kürbis o. ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.

Die Verwertung des Erdaushubes hat Vorrang vor der Beseitigung. Unbelasteter Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung wieder verwendet werden. Keinesfalls darf bei Auffüllungen humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigtes Bodenmaterial muss sinnvoll verwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach geeigneten Verwertungsmöglichkeiten.

Fremdmaterial kann auf der Baustelle nur zum Einsatz kommen, sofern der eigene Erdaushub für die notwendigen Auffüllungen nicht ausreicht. Hierbei darf nur absolut unbelastetes, sauberes Bodenmaterial angenommen bzw. verwendet werden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.

Bodenverdichtungen durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen. Gegebenenfalls kann eine provisorische Baustraße durch lastverteilende Platten hergestellt werden. Bodenverdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen.

Bodenversiegelungen auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaus verzichten.

Verunreinigungen des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacke, Lösungsmittel oder Öl sind zu vermeiden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Es ist verboten, Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände zu vergraben oder zu verbrennen. Dies kann strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

Der Einbau von Ausbauasphalt als ungebundene Tragschicht im Bereich der Fahrflächen ist zu vermeiden. Sollte es dennoch beabsichtigt sein, dann ist vorab der Nachweis zu führen, dass keine schädlichen Verunreinigungen vorliegen. Der Untersuchungsumfang ist vorab mit dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, abzustimmen.

Anlage 4

Pfullendorfer Sortimentsliste :

(gemäß raumordnerischem Gutachten der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vom Juni 2008)

Die Pfullendorfer Sortimentsliste dient zur Stärkung des zentralörtlichen Versorgungsbereichs der Innenstadt des Mittelzentrums Pfullendorf. Um die Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der Innenstadt nicht zu gefährden, sind Einzelhandelsnutzungen an nicht integrierten Lagen vor allem auf nichtzentren-relevante Warenangebote zu begrenzen.
Wegen des fortlaufenden Wandels und den Sortimentsanpassungen im Einzelhandel handelt es sich hierbei um einen Orientierungsrahmen und kein starres Regelwerk. Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Sortimentsbestand in den gewachsenen Versorgungskernen in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien sowie Kundenerhaltensmustern.

Einzelhandel mit überwiegend zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten* Sortimenten :

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost, Getränke, Tabakwaren *
- Apotheke, medizinische und orthopädische Artikel *
- Parfümeriewaren und Körperpflegemittel *
- Wasch-, 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, Bilderahmen
- 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