- Fachbereich II: Abteilung Bauverwaltung -

Zusammenfassende Erklärung für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung „Theuerbach – Mittlerer-Weg, 4. Teiländerung und Ergänzung“

A. Einleitung und Planungsziel

I. Name des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan heißt *Theuerbach – Mittlerer-Weg, 4. Teiländerung und Ergänzung*, weil er an die bereits bestehenden Bebauungspläne in dem gleichnamigen Industriegebiet anknüpft.

II. Zweck, Anlass und räumlicher Geltungsbereich der Planung

1. Zweck und räumlicher Geltungsbereich der Planung

Planungszweck ist es Baurecht für die Firma Kramer-Werke GmbH zu schaffen. Durch die Bauleitplanung soll eine zusätzliche Fläche im Westen, direkt angrenzend an deren Betriebsareal, als ein Erprobungsgelände für Maschinen genutzt werden. Der Bebauungsplan überplant hauptsächlich den noch nicht überplanten Teil des Grundstücks, Flst. 1740, Gemarkung Pfullendorf, sowie einen Teil des benachbarten südlichen Wege-Grundstücks, Flst. 1674, Gemarkung Pfullendorf.

Das Betriebsgelände der Firma Kramer-Werke GmbH liegt hauptsächlich auf dem Grundstück, Flst. 1740, Gemarkung Pfullendorf, jedoch war jener Grundstücksteil, den der vorbezeichnete Bebauungsplan erfasst, noch nicht überplant. Im Übrigen wird auf den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans verwiesen.

Das überplante Areal hat eine Fläche von ca. 1,13 ha. Neben Belangen der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 7 Nr. 8 BauGB kommen auch insbesondere wissenschaftliche und Natur- sowie umweltschutzrechtliche Belange in Betracht, welche in das Bauleitplanverfahren Einfluss gefunden haben.

2. Anlass der Planung

Planungsanlass waren bitten der Firma Kramer-Werke GmbH im Herbst / Winter 2022 nach einer baurechtlichen Betriebsgeländeerweiterung. Die bauleitplanerischen Bestrebungen der Firma Kramer-Werke GmbH wurden von deren Mutterkonzern Wacker Neuson mit Sitz in München unterstützt.

Das Erfordernis des Bebauungsplans ergab sich nach Prüfungen der Stadt aus den gesetzlichen Vorschriften sowie der Rechtsprechung: Eine Baurechtschaffung über § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 6 BauGB ist leider nicht möglich. Ein Hinauswachsen eines im Innenbereich liegenden Gewerbebetriebes in den Außenbereich ist von der Vorschrift nicht gedeckt.[1]

III. Satzungsbeschluss, Genehmigung und öffentliche Bekanntmachung

Der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf traf den Satzungsbeschlusses in dessen öffentlicher Sitzung vom 21.05.2026.

Da der Bebauungsplan jedoch nicht aus den Darstellungen des gemeinsamen Flächennutzungsplans heraus entwickelt worden ist, bedurfte dieser, neben weiteren Zwischenschritten, auch der Genehmigung des Landratsamts Sigmaringen[2] – Fachbereich Baurecht.

Mit Entscheidung vom 14.08.2026, bekanntgegeben am 17.08.2026, genehmigte das Landratsamt den Bebauungsplan.

Die Stadt machte den Satzungsbeschluss und die Genehmigung des Landratsamts in ihrem amtlichen Mitteilungsblatt vom 22.08.2026 öffentlich bekannt.

B. Berücksichtigung der Umweltbelange

Neben Zusammenfassungen des Umweltberichts und dem dazugehörigen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthält dieser Abschnitt auch Ausführungen darüber, wie mit schädlichen Umwelteinwirkungen, Artenschutz, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen verfahren wurde.

Für den durch die Bauleitplanung geplanten Eingriff in die Natur fielen insgesamt 96.427 Ökopunkte an. Dies vorweggeschickt, wird Folgendes weiter ausgeführt:

---

[1] *Kellermann*, in: Rixner/Charlier/Biedermann, BauGB/BauNVO, 4. Aufl. (2022), § 35 Rn. 154 mit Verweis auf: BVerwG, Urt. v. 14.01.1993 – 4 C 33/90.

[2] Vgl. §§ 10 Abs. 2 BauGB, 1 Abs. 1 S. 1 BauGB-DVO.

Die Stadt Pfullendorf beauftragte die Firma Planstatt Senner GmbH mit Sitz in Überlingen insbesondere mit der Erstellung des Umweltberichts mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages als Anlage für den Umweltbericht.

Die Stadt Pfullendorf verweist auf jene Dokumente, die jeweils den Stand vom 27.02.2025 haben, fasst deren Inhalte jedoch wie folgt kurz zusammen:

I. Bestand und Auswirkungen der Planung auf einzelne Umweltmedien

Umweltmedium	Bestand	Auswirkungen
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung	Der Umweltbericht geht davon aus, dass das Plangebiet Vorbelastungen wegen des Kiesabbaus, des Industriegebiets und der Straße hat und daher eine geringe Empfindlichkeit ggü. dem Schutzgut besteht.	Der Umweltbericht geht zusammenfassend davon aus, dass bei dem Umweltmedium hinsichtlich der Planwirkungen Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden.
Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Der Umweltbericht geht auch hier davon aus, dass keine Tierarten direkt durch das planerische Vorhaben betroffen sind. Der Umweltbericht geht davon aus, dass die Vorbelastungen durch die benachbarte industrielle Nutzung von geringer artenschutzfachlicher Bedeutung sind. Der Umweltbericht ordnet die Vorbelastungen als durchschnittlich ein.	Der Umweltbericht geht zusammenfassend davon aus, dass bei dem Umweltmedium hinsichtlich der Planwirkungen grundsätzlich Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen nicht erforderlich werden, jedoch zwingend schutzübergreifende Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Eingriff in die Natur erforderlich sind.
Schutzgut Boden und gleiche	Der Umweltbericht geht auch hier davon aus, dass Vorbelastungen wegen der Errichtung und der Wiederverfüllung von Erde bestehen und der planerische Eingriff grundsätzlich von geringer Bedeutung ist, weist jedoch auf eine erhöhte Hangrutschgefahr	Der Umweltbericht geht zusammenfassend davon aus, dass bei dem Umweltmedium hinsichtlich der Planwirkungen grundsätzlich Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen nicht erforderlich werden, jedoch zwingend

	wegen des benachbarten Kiesabbaus hin.	schutzübergreifende Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Eingriff in die Natur erforderlich sind.
Schutzgut Wasser	Der Umweltbericht geht von einer mittleren Bedeutung des existierenden Wasserschutzgebietes Litzelbach aus, erkennt jedoch für das planerische Vorhaben eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit den Grundwasserhaushalt.	Der Umweltbericht geht zusammenfassend davon aus, dass bei dem Umweltmedium hinsichtlich der Planwirkungen Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden.
Schutzgut Klima und Luft	Der Umweltbericht verkennt auch hier die durch das bereits existierende Industriegebiet verursachten Vorbelastungen und geht an einer geringen Bedeutung und Empfindlichkeit des planerischen Vorhabens das Schutzgut aus.	Der Umweltbericht geht zusammenfassend davon aus, dass bei dem Umweltmedium hinsichtlich der Planwirkungen grundsätzlich Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen nicht erforderlich werden, jedoch zwingend externe Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Eingriff in die Natur erforderlich sind
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	Auch hier geht der Umweltbericht von einer geringen Bedeutung des Areals für das Schutzgut aus.	Der Umweltbericht geht zusammenfassend davon aus, dass bei dem Umweltmedium hinsichtlich der Planwirkungen grundsätzlich Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen nicht erforderlich werden, jedoch zwingend schutzübergreifende Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Eingriff in die Natur erforderlich sind.
Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter	In dem Areal existieren keine Kulturdenkmale.	Der Umweltbericht geht zusammenfassend davon aus, dass bei dem Umweltmedium hinsichtlich der

		Planwirkungen Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden.
Weitere Belange des Umweltschutzes	Der Umweltbericht geht von einer hohen Bedeutung und einer hohen Empfindlichkeit der Planung wegen des benachbarten Baggersees (Heudachsee) aus.	Der Umweltbericht erkennt, dass es temporär zur erhöhten Lärm-, Licht- und Schadstoffemmissionen durch Bauarbeiten kommt, die sich jedoch durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen teilweise vermieden und minimiert werden können.

Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern gelangt der Umweltbericht zum Ergebnis, dass keine erheblichen Effekte zu erwarten sind.

Zusammenfassend gelang der Umweltbericht zu dem folgenden Fazit:

„Durch die Bebauung werden Lebensräume von Tiere[n] und Pflanzen zerstört und beeinträchtigt. Der Boden verliert auf den voll- und teilversiegelten Flächen des Geltungsbereichs seine Funktionen, allerdings ist der Boden bereits durch den Abtrag und Verfüllung beeinträchtigt. Der Geltungsbereich befindet sich in einer Wasserschutzgebietszone III B. Durch die Versiegelung der Fläche, kann der Boden die Funktion der Wasserspeicherung nicht mehr erfüllen. Laut Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entsteht ein Defizit von 96.427 Ökopunkten, welches über einen Ökopunktekauf ausgeglichen wird. Die genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind dazu geeignet, dass keine nachhaltig erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.“[3]

(Einpflegungen oder Weglassungen in eckigen Klammern hat die Stadtverwaltung vorgenommen.)

II. Zusammenfassung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag bezweckt die in § 44 BNatSchG enthaltenen öffentlichen Belange abzuprüfen.

„Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wurden durch eine Worst-Case-Betrachtung, welche sich auf die Relevanzbegehungen und den vorliegenden Monitoringbericht stützt, abgearbeitet [...]. Aufgrund fehlendem Habitatpotenzial innerhalb

[3] Siehe Seite 49 und Absätze 2 und 3 der allgemeinverständlichen Zusammenfassung des Umweltberichts der Fa. Planstatt Senner GmbH vom 27.02.2025.

des Geltungsbereichs ist nicht mit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu rechnen, Nahrungshabitate können nicht ausgeschlossen werden. Durch die Worst-Case-Betrachtung wurden die Wertigkeit von potenziellen Nahrungshabitaten untersucht und die verloren gehenden Pufferabstände zu den innerhalb der Kiesgrube und der CEF-Zauneidechsenmaßnahmenfläche vorkommenden Arten bewertet.
Zur Vermeidung von Emissionen in Richtung des Heudachsees, was eine negative Beeinträchtigung von Arten mit sich bringen könnte, soll eine 5 m breite Hecke als Pufferstreifen angelegt werden. Des Weiteren soll der Zaun mit einem Zaun-Schattiergewebe gestaltet werden, sodass Staub- und Lichtemissionen minimiert werden. Das Beleuchtungssystem ist insekten- und fledermausfreundlich anzulegen und es darf zu keiner direkten Beleuchtung in Richtung Heudachsee kommen. Für den Schutz von Zauneidechsen ist der Zaun kleintierundurchlässig zu gestalten und die Baufeldräumung ist in der inaktiven Zeit oder mit einer öko-logischen Baubegleitung durchzuführen.

Es wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte auftreten. Das Vorhaben ist als zulässig im Sinne des Gesetzgebers zu bewerten."[4]

C. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

I. Dokumentation der Auslegungsfristen

Die Bauleitplanung lag insgesamt zweimal öffentlich aus. Die Offenlage gehört zu dem bauleiterplanerischen Verfahren.

Die Stadt Pfullendorf legte sowohl für die Öffentlichkeit, als auch für die Träger öffentlicher Belange jeweils gleichzeitig gem. § 4a Abs. 2 BauGB aus.

1. Frühzeitige Offenlage im Sommer 2023

Im Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27.07.2023 beschloss der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf die frühzeitige Offenlage der Bauleitplanung.

Die Stadtverwaltung machte den frühzeitigen Offenlagebeschluss im amtlichen Mitteilungsblatt vom 05.08.2023 bekannt.

Die frühzeitige Offenlage erfolgte jeweils einschließlich vom 07.08. bis 05.09.2023.

[4] Siehe Seite 34 und Absätze 3 bis 5 der allgemeinverständlichen Zusammenfassung des Umweltberichts der Fa. Planstatt Senner GmbH vom 27.02.2025.

2. Förmliche Offenlage im Frühjahr / Sommer 2024

Im Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 16.05.2024 beschloss der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf die förmliche Offenlage der Bauleitplanung.

Die Stadtverwaltung machte den förmlichen Offenlagebeschluss im amtlichen Mitteilungsblatt vom 22.06.2024 bekannt.

Die förmliche Offenlage erfolgte jeweils einschließlich vom 24.06. bis 24.07.2024.

II. Zusammenfassende Würdigung eingegangener Stellungnahmen und deren Abwägung durch die Gemeinde

1. Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit gingen leider keine Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung Pfullendorf ein, auch nicht von der Einwohnerschaft aus Pfullendorf.

2. Träger öffentlicher Belange

a)
Während der frühzeitigen Offenlage gingen drei konstruktiv-kritische Stellungnahmen des Regionalverbands Bodensee Oberschwaben, des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg sowie von der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Sigmaringen ein. Die Stellungnahmen werden jeweils zusammengefasst im Folgenden wiedergegeben:

Datum	Institution	Zusammengefasster Stellungnahmeinhalt
18.08.2023	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben	Das bauleitplanerische Vorhaben liege in einem schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft, konkret im Wasserschutzgebiet „Litzelbach". Bauleitplanung müsse mit dem direkt westlich angrenzenden Rohstoffabbau sowie der Rekultivierungsplanung zu vereinbaren sein.
29.08.2023	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Das Plangebiet liege fast vollständig genehmigten Kiesabbaugebiet, weshalb zu prüfen sei, ob die überplanten Grundstücke aus der Kiesabbau Genehmigung bzw. Rekultivierungsvereinbarung bereits ausgepflegt worden seien
05.09.2023	Landratsamt Sigmaringen	Der Umweltbericht liege noch nicht vor, außerdem sei eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzbilanzierung vorzulegen. Außerdem sei herauszuarbeiten, wie die Planung mit dem angrenzenden

		Kiesabbau in Einklang gebracht werden könne. Es gebe ein sog. Timelag von ca. 16 Jahren hinsichtlich Ausgleichs des Eingriffs in die Natur.

Die Stadt Pfullendorf prüfte daher, ob insbesondere Grundstück, Flst. 1740, Gemarkung Pfullendorf und Abbaugenehmigung und Rekultivierungsvereinbarung erfasst sei. Das Prüfergebnis war negativ. D. h., das Grundstück wurde sowohl von der Kiesabbaugenehmigung als auch Rekultivierungsvereinbarung nicht mehr erfasst.

Im Rahmen der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der frühzeitigen Offenlage mit E-Mail vom 04.08.2023 wies die Stadtverwaltung auch auf Folgendes hin: „Bitte machen Sie in Ihrer Stellungnahme auch eine Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (§ 4 Abs. 1 S. 1 BauGB)." Die Erstellung des Umweltberichts gab die Stadt Pfullendorf bei der Firma Senner nach erfolgter frühzeitige Offenlage unverzüglich im Januar 2024 in Auftrag. Die ansonsten vom Landratsamt Sigmaringen eingegebenen fachlichen Stellungnahmen berücksichtigte die Stadt für die förmliche Offenlage und ergänzte die Bauleitplanung entsprechend.

b)
Während der förmlichen Offenlage ging lediglich noch eine substantiierte koordinierte Gesamtstellungnahme des Landratsamt Sigmaringen, also aller Fachbereiche, bei der Stadt am 19.07.2024 ein.

Den Stellungnahmeinhalt berücksichtigte die Stadt und ergänzte damit den Umweltbericht. Den erforderlichen Ausgleich für den geplanten Eingriff in die Natur lies die Stadt mit Ökopunkten kompensieren.

D. Gründe für die Planwahl (Alternativenprüfung)

Ausgehend von den öffentlich zugänglichen Umweltdaten sowie dem Vegetationsbestand war eine Fortschreibung der Bauleitplanung auf dem Grundstück, Flst. 1740, Gemarkung Pfullendorf, die einzig in Betracht kommende verhältnismäßige Alternative, um für die Kramer-Werke GmbH in dem Bereich noch Bauland zu schaffen. Die Bauleitplanung erfasst nun das vorgenannte Grundstück vollständig. Eine Verlagerung des Plangebiets weiter in Richtung Norden, bspw. beim Grundstück, Flst. 1740/7, oder benachbarten Liegenschaften, wäre mit noch stärkeren Eingriffen in die Umwelt und das Kiesabbaugebiet verbunden und schließlich, nicht zuletzt auch aus zivilrechtlichen Gründen, abzulehnen gewesen.

Ralph Gerster
Bürgermeister

STADT 22 PFULLENDORF
(Siegel)