Bebauungsplanänderung

Gewann Ziegelrain, Lange Äcker, Goldäcker

Stadt Pfullendorf

Bräunlingen, den 19.03.2018

Im Auftrag der

Stadt Pfullendorf
Fachbereich II
Bauverwaltungsamt

bearbeitet von:

ARCUS Ing.-Büro
Stadtplanung und Landschaftsplanung
CAD + GIS Bioenergienutzung

Gumppstr. 15 Fon 0771-1859 6357
78199 Bräunlingen 0151 155 204 79

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
nach BauGB/BauNVO

II. RECHTSGRUNDLAGEN Seite 3

III. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
nach BauGB/BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) nur hier Änderungen Seite 3
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Seite 4
3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 + 4 BauGB) Seite 5
4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Seite 5
5. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Seite 5
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Seite 5
7. Abwasserbehandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Seite 6
8. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Seite 6
9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Seite 7
10. Anpflanzen/Pflanzbindung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Seite 7
11. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB) Seite 7
12. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 3 BauGB) Seite 8
13. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB) Seite 8

Anlage 1-3 Pflanzlisten A , B und C Seite 9
Anlage 4 - Pfullendorfer Sortimentsliste Seite 9

IV. BEGRÜNDUNG Seite 10

1. Vorbemerkung Seite 10
2. Vorgaben und Rahmenbedingungen
   - 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung Seite 10
   - 2.2 Bestehender Bebauungsplan Seite 11
   - 2.3 Umgebung und angrenzende Nutzungen Seite 12
   - 2.4 Erschließung Seite 12
   - 2.5 Vorhandene Bebauung und Nutzung im Plangebiet Seite 12
   - 2.6 Altlasten Seite 14
   - 2.7 Umweltbericht Seite 16
3. Städtebauliches Konzept
   - 3.1 Erschließung und Nutzung Seite 17

3.2 Umweltbelange Seite 20

4. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung Seite 21
4.2 Maß der baulichen Nutzung Seite 24
4.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen Seite 25
4.4 Nebenanlagen Seite 25
4.5 Flächen für Garagen Seite 25
4.6 Verkehrsflächen Seite 26
4.7 Abwasserbehandlung und Niederschlagswasser Seite 27
4.8 Flächen für die Wasserwirtschaft Seite 27
4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Seite 29
4.10 Anpflanzen / Pflanzbindung von Bäumen und Sträuchern Seite 29
4.11 Höhenlage der Gebäude Seite 30
4.12 Denkmalschutz Seite 30
4.13 Ausnahmen und Befreiungen Seite 30

V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN Seite 31

II. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan „Gewann Ziegelrain, Lange Äcker, Goldäcker“ wurde auf der Grundlage der nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- 🕮 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBL. I Nr. 52 vom 01.10.2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013, S. 1548)
- 🕮 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert am 11.06.2013 durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013, S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- 🕮 **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBL. I, Nr. 3 vom 22.01.1991, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 🕮 **Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S. 357) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S.209)
- 🕮 **Gemeindeordnung Baden-Württemberg** (GemO BW) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBL., S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S.55)

III. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
nach BauGB, BauNVO und PlanzVO

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

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil ein **allgemeines Wohngebiet WA 1** festgesetzt **(§ 4 BauNVO).** Die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Ziff. 1-5 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil ein **Mischgebiet MI** festgesetzt (**§ 6 BauNVO**).

1.2.1 Im MI sind nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 + 3 i.V. mit § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO) die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO :
- Vergnügungsstätten sowohl nach § 6 Abs. 2 als auch nach § 6 Abs. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Arten Warensortimenten entsprechend der Pfullendorfer Sortimentsliste („überwiegend zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente“) gemäß Anlage 4.
- Gartenbaubetriebe

1.2.2 Im MI sind abweichend von Ziffer 1.2.1 ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO) die Arten von Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO :

1.2.2.1 Ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit 865 m² Verkaufsfläche im Teilbereich MI 1 auf Flst. Nr. 1380-1.

1.2.2.2 zwei Einzelhandelsbetriebe mit Oberbekleidung mit 195 m² Verkaufsfläche und Schuhen mit 195 m² Verkaufsfläche im Teilbereich MI 1 auf Flst. Nr. 1381-2 und 1381-3.

1.2.2.3 Ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit 1.632 m² Verkaufsfläche im Teilbereich MI 3 auf Flst. Nr. 1375-5.

1.2.2.4 ein Einzelhandelsbetrieb mit Zooartikeln mit 400 m² Verkaufsfläche im Teilbereich MI 3 auf Grundstück Flst. Nr. 1375-5,

1.2.2.5 zwei Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken, Tabakwaren und Zeitschriften mit jeweils kleiner 150m² Verkaufsfläche im Teilbereich MI 1 auf den Flst. Nr. 1382 und 1397/2.

1.2.3 Im MI sind die bauliche Änderung und Erneuerung der in den Ziffern 1.2.2.1 bis 1.2.2.5 in den dort jeweils bezeichneten Betrieben allgemein zulässig. Darunter ist ausdrücklich **nicht** die Erweiterung der Verkaufsfläche zu verstehen. Als bauliche Erneuerung ist für die Ziffern 1.2.2.1 und 1.2.2.3 eine Sanierung und Modernisierung des Bestandes möglich, es ist jedoch der Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen und ein anschließender Neubau nicht zulässig.

1.2.4 Für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit 865 m² Verkaufsfläche im Teilbereich MI 1 auf Flst. Nr. 1380-1 ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche um maximal 20% oder 173 m² zulässig.

1.3 Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil ein **eingeschränktes Gewerbegebiet GEe** festgesetzt (**§ 8 BauNVO**). Im GEe sind nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 + 3 i.V. mit § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO)
- die allgemein zulässigen „Einzelhandelsbetriebe“ gem. § 8 Abs. 2 BauNVO hinsichtlich innenstadtrelevanter Waren entsprechend der Pfullendorfer Sortimentsliste („überwiegend zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente“) gem. Anlage 4 und
- die ausnahmsweise zulässige Art von Nutzung „Vergnügungsstätten“ gem. § 8 Abs. 3 BauNVO.

1.4 Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil ein **Gewerbegebiet GE** festgesetzt (**§ 8 BauNVO**). Im GE sind nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 + 3 i.V. mit § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO)
- die allgemein zulässigen „Einzelhandelsbetriebe“ gem. § 8 Abs. 2 BauNVO hinsichtlich innenstadtrelevanter Waren entsprechend der Pfullendorfer Sortimentsliste („überwiegend zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente“) gem. Anlage 4 und
- und die ausnahmsweise zulässige Art von Nutzung „Vergnügungsstätten“ gem § 8 Abs. 3 BauNVO.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch die Grundflächenzahl (GRZ) und eine der beiden weiteren Festlegungen definiert, die in der Nutzungsschablone in den zeichnerischen Festsetzungen wiedergegeben ist:

2.1.1 die maximale Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen in Misch- und Gewerbegebieten oder

2.1.2 die maximale Anzahl der Vollgeschoße in Wohngebieten.

2.2 Die maximalen Trauf- und Firsthöhen von Gebäuden sind in der Nutzungsschablone angegeben. Die Höhenfestlegung bezieht sich auf die Bezugsebene B und die Erdgeschoß-fußbodenhöhe EFH als Basis. Die Definitionen der Begriffe sind unten in Ziffer 11 dieser textlichen Festsetzungen getroffen.

2.3 Bei Pultdächern wird die niedrigere Dachkante als Traufe und die höhere als First definiert. Entsprechend sind die maximalen Trauf- und Firsthöhen von Gebäuden einzuhalten.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 + 4 BauGB)

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

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1+3 BauNVO).

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

4.1 Nebenanlagen sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen im Baugebiet zulässig (§ 14 Abs. 1+2 BauNVO).

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§12 BauNVO).

5.2 Bei Anordnung der Parkierungseinrichtung senkrecht zur Straße und deren direkte Erschließung von dort ist ein Mindestabstand von 5,0m zwischen der Straßen zugewandten Grundstücksgrenze und der Parkierungseinrichtung einzuhalten. Bei Anordnung der Parkierungseinrichtung parallel zur Straßenführung ist analog ein Abstand von 0,5m einzuhalten.

5.3 Im Zuge der L 194 gilt die Einschränkung der Zulässigkeit für ‚*außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen*‘ gelegene überdachte und nicht überdachte Stellplätze im Bereich zwischen den Straßeneinmündungen ‚Langäcker‘ und ‚Bannholzer Weg‘ mit der Maßgabe, dass dort nur überdachte und nicht überdachte Stellplätze zulässig sind, wenn sie zusammengefasst und verkehrssicher über Aus- und Einfahrten erschlossen werden.

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

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind durch entsprechenden Planeintrag gekennzeichnet.

6.2 Im 20m-Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der L 194 Otterswanger Straße im Streckenbereich außerhalb der ausgewiesenen Ortsdurchfahrt (OD) sind keine baulichen Anlagen zulässig.

6.3 Keine zusätzlichen Zu- und Ausfahrten über die bestehenden hinaus sind zulässig

6.3.1 zur L 194 Otterswanger Straße beidseits von der nördlichen Gebietsgrenze bis zur Einmündung der Straßen Litzelbacher Weg / Langäcker und

6.3.2 zur L 194 Otterswanger Straße im weiteren Verlauf ab der Einmündung Bannholzer Weg bis zum Kreisverkehr sowie

6.3.3 zur nördlich vom Kreisel abgehenden Erschließungsstraße beidseits auf 50m Länge und

6.3.4 zur Überlinger Straße L 194 entlang der Flurstücke Nr. 1389 und 1392.

6.4 Die eingetragenen Sichtfelder der L 194 Otterswanger Straße an der Einmündung der Straßen Litzelbacher Weg / Langäcker sind zwischen 0,8 und 2 m über Straßenniveau von wesentlichen Sichtbehinderungen freizuhalten.

6.5 Die im zeichnerischen Teil als Straßen begleitender Fuß- und Radweg mit Grünfläche eingetragenen Flächen entlang der Otterswanger Straße sind in ihrer Nutzung zu erhalten.

7. ABWASSERBEHANDLUNG UND NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 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.

7.2 Dies ist nicht zulässig in den als „Altlasten“ gekennzeichneten Flächen in den zeichnerischen Festsetzungen. Auf den Grundstücken Flst. 1389 und 1389/1 soll die Versiegelung aufrecht erhalten werden.

7.3 Für die im zeichnerischen Teil als nicht überbaubar eingetragenen Grundstücksflächen gilt, dass mit Ausnahme der als „Altlasten“ gekennzeichneten Flächen und der hoch frequentierten Stellplätze (Tankstelle, Autohaus, Nutzungen mit sehr starker Besucherfrequenz) alle Stellplätze, d.h. einschließlich die privaten, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Hierzu ist das Einvernehmen mit der Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Sigmaringen einzuholen.

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

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

8.1 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.

8.2 In den Teilen des Planeinzugsgebietes des Bebauungsplanes, die im Wasserschutzgebiet „Litzelbach“ liegen, sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 09.12.1994 einzuhalten. Insbesondere ist dort eine Erschließung des Grundwassers verboten. Erdwärmesonden und Wasserwärmepumpen bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde (LRA Sigmaringen). Erdwärmesonden und Wasserwärmepumpen sind nur mit dem Betriebsmedium Wasser zulässig.

8.3 Im Bereich der Flurstücke 1389, 1389-1 und 1394 sind jegliche Baumaßnahmen und Vorhaben, die die Deponieabdeckung schwächen, zu vermeiden, mindestens jedoch zeitlich und räumlich zu begrenzen. Ein Eingriff in den Körper der ehemaligen Mülldeponie selbst ist zu unterlassen. Die ursprüngliche Mächtigkeit der Deponieabdeckung ist im Zuge der Verwirklichung der Baumaßnahmen und Vorhaben wiederherzustellen. Die Vorgehensweise ist zwingend mit dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen.

8.4 Die vorhandenen Grundwassermesspegel auf den Flurstücken 1389, 1389-1 und 1394 zur Überwachung der Grundwasserqualität im Bereich dieser Altlastenfläche sind funktionsfähig zu sichern und zugänglich zu erhalten.

8.5 Im zeichnerischen Teil ist der verdolte Stadtbach / Litzelbach eingetragen.

9. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)

9.1 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Leitungsrechte für die 20-KV-Stromkabel bestehen zugunsten der Regionalnetze Linzgau GmbH oder Rechtsnachfolger.

9.2 Die zugehörigen Schutzstreifen bestehen aus einem vom Stromkabel 0,5m beidseits geltenden Abstand und sind Bestandteil des Leitungsrechtes. Innerhalb dieser Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und Zustimmung der Regionalnetze Linzgau GmbH oder Rechtsnachfolger zulässig.

10. ANPLANZEN UND PFLANZBINDUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 Die im zeichnerischen Teil als Grünflächen bezeichneten Flächen sind als solche anzulegen und zu erhalten. Grünflächen sind nicht versiegelte Flächen, die in Form von Rasen, Wiese oder gärtnerischer Anlage (Blumen, Stauden, Sträucher und Gehölze) gestaltet sind.

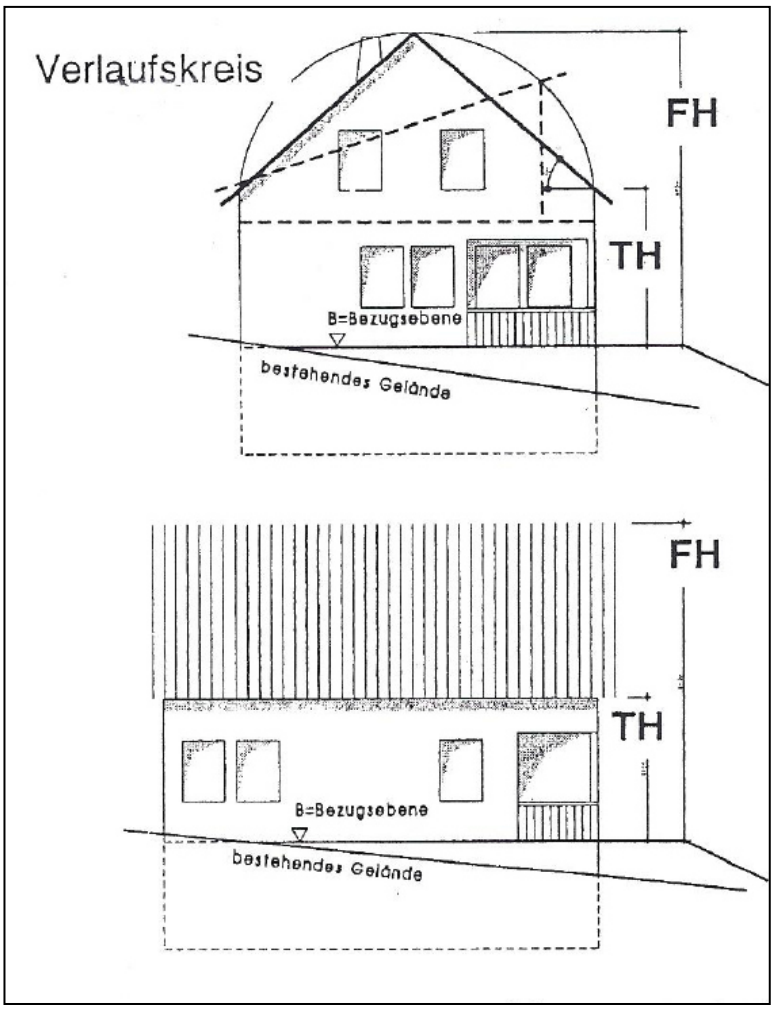
10.2 Die im zeichnerischen Teil mit ‚Erhalt Bäume' bezeichneten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung der gleichen Art oder entsprechend der Pflanzliste A vorzunehmen.

10.3 Die im zeichnerischen Teil mit Neupflanzung Bäume bezeichneten Standorte sind mit Bäumen der Pflanzliste A zu bepflanzen und zu pflegen.

11. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

11.1 Die Höhenlage der Gebäude und daraus resultierend die max. Trauf- bzw. Firsthöhe (Ziff. 2) werden über die Bezugsebene B für die Gebäude festgelegt, für die eine Trauf- und Firsthöhe in den zeichnerischen Festsetzungen getroffen wurde. Als Höhe der Bezugsebene wird die mittlere Höhe des an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Abschnittes der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet angesetzt.

11.2 Als EFH (= Erdgeschoß-Fußboden-Höhe) gilt die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss. Von der Bezugsebene B darf die EFH um 0,5m nach oben oder unten abweichen.



11.3 Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) entsprechend dem Planeintrag in den zeichnerischen Festsetzungen und den neben stehenden Systemskizzen. Beide Höhen sind festgesetzt als Höchstmaß über der Bezugsebene (B)

11.4 Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der Bezugsebene bis zum Schnitt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene bis zur größten Dachhöhe.

12. DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)

12.1 Das im zeichnerischen Teil eingetragene Kleindenkmal „Schlachthofkreuz“ ist auf seine Denkmaleigenschaft zu prüfen. Unabhängig davon wird im Zuge des Kreiselneubaus ein neuer Standort in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bestimmt werden.

13. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN (§ 31 Abs. 2 BauGB)

Von den Festsetzungen können im Einzelfall Ausnahmen und Befreiungen im Rahmen von §31 Abs. 2 erteilt werden.

Anlage 1
Pflanzliste A
Großkronige Laubbäume als Hochstämme der Arten
- Bergahorn - Spitzahorn - Stieleiche - Sommerlinde - Winterlinde

Anlage 2
Pflanzliste B
Büsche und kleine Bäume der Arten
- Hasel - Vogelkirsche - Roter Hartriegel - Pfaffenhütchen - Hundsrose
- Schlehe - Echter Kreuzdorn - Gewöhnlicher Liguster - Wolliger Schneeball

Anlage 3
Pflanzliste C
Regionaltypische Obstsorten als Hochstämme gemäß Liste des Landratsamtes Sigmaringen – Untere Naturschutzbehörde

Anlage 4
Pfullendorfer Sortimentsliste :
(Auszug aus raumordnerischem Gutachten der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vom Juni 2008)

Einzelhandel mit überwiegend zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten* Sortimenten :

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost, Getränke, Tabakwaren *
- Parfümeriewaren und Körperpflegemittel *
- Wasch-, Putz und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u.ä. *
- Büromaschinen, Büroeinrichtung (private Ausrichtung)
- Haus- und Heimtextilien Innen-/Fensterdekoration, Bilderrahmen
- Apotheke, medizinische und orthopädische Artikel *
- Drogeriewaren*
- Blumen*
- Zeitschriften*
- Antiquitäten
- Baby-/Kinderartikel
- Bastelartikel
- Briefmarken
- Brillen- und Zubehör, opt.Erzeugnisse
- Bücher
- Computer (PC)
- Elektrowaren (kleinteilig)
- Feinmechanische Erzeugnisse
- Fotogeräte und Fotowaren
- Gardinen und Zubehör,
- Geschenkartikel
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
- Jagd- und Anglerbedarf
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
- Kürschnerwaren
- Kurzwaren und Handarbeit
- Leder- und Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Oberbekleidung
- Orthopädie
- Schmuck
- Schuhe
- Silberwaren
- Spielwaren
- Stoffe
- Sportartikel (kleinteilig)
- Keramik
- Kosmetika
- Uhren
- Unterhaltungselektronik
- Wäsche
- Waffen
- Zooartikel

Ausfertigung:

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

Pfullendorf, den

. . . . . .
Thomas Kugler, B ü r g e r m e i s t e r

V. BEGRÜNDUNG

1. VORBEMERKUNG

1.1. Veranlassung

Die Stadt Pfullendorf sieht sich veranlasst, den bestehenden, mit Datum vom 1.2.1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewann Ziegelrain, Lange Äcker, Goldäcker“ zu ändern. Gründe dafür sind

1. die Nutzungsaufgabe im Bereich der Ziegelei und das städtebauliche Erfordernis, Folgenutzungen zu beregeln unter Berücksichtigung vorhandener Altlasten .
2. Im Zusammenhang damit stehen zwingend Fragen der zukünftigen verkehrlichen Erschließung und der Abstimmung zu angrenzenden Nutzungen und
3. die Entwicklung der Wohn- und Mischgebietsnutzungen erfordert nach über 40 Jahren eine steuernde Aktualisierung der Nutzungsfestsetzungen.

Es besteht somit ein städtebauliches Erfordernis. Hierzu müssen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen angepasst bzw. neu geschaffen werden.

1.2. Auftragsvergabe

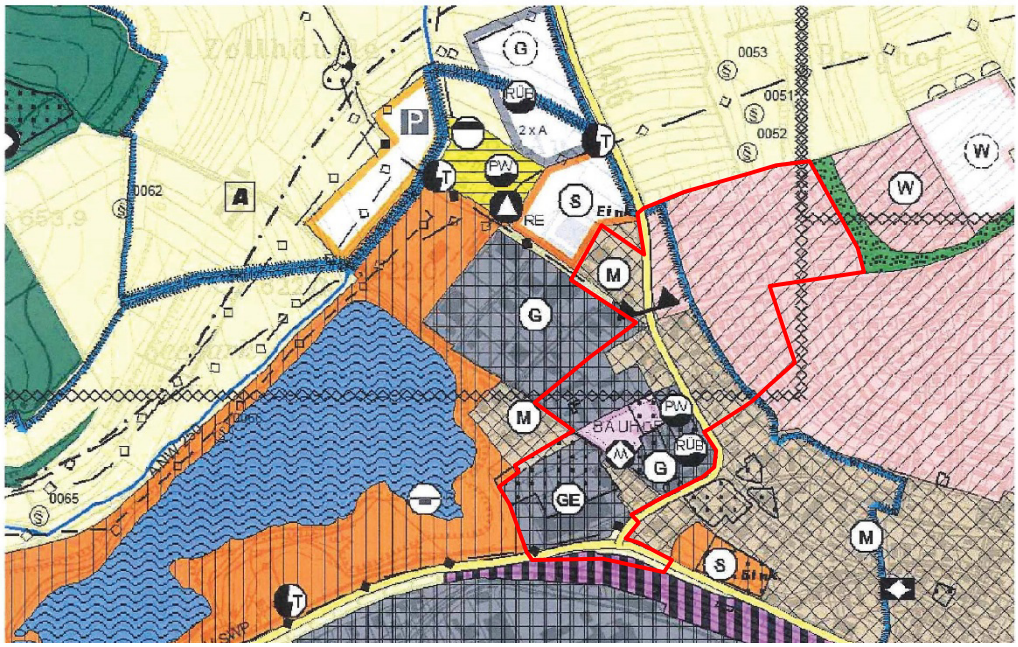
Dazu erfolgte am 11.Februar 2014 die Beauftragung zur Aufstellung des Bebauungsplanes (BPlan) und zur Fortführung im Regelverfahren nach BauGB an das Ing-Büro ARCUS.

2. VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung

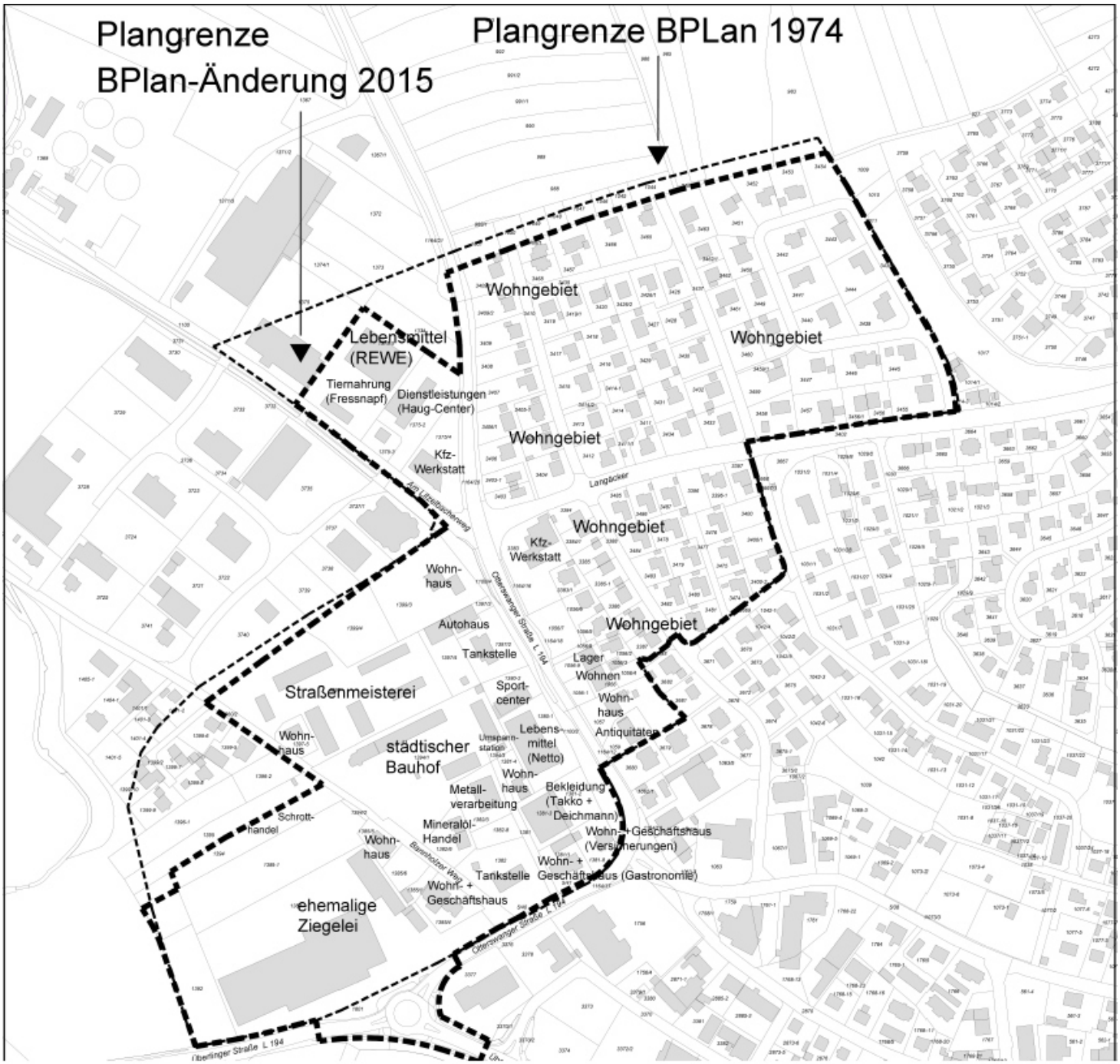
Der bestehende BPlan „Gewann Ziegelrain, Lange Äcker, Goldäcker“ ist Bestandteil des geltenden FNP der Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf.
Der FNP sieht für das aktuelle Plangebiet (rote Umgrenzung) im östlichen Bereich Wohnnutzung und im westlichen Bereich Gewerbenutzung vor. Dazwischen liegen Misch-, Gewerbe- und Gemeinbedarfsnutzungen. Das Wasserschutzgebiet (WSG) „Litzelbach“ durchschneidet das Plangebiet mit seiner Zone-III-Grenze (schmalere blaue Linie) zwischen der außerhalb des WSG liegenden Wohn- und innerhalb liegenden Mischnutzung.

Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich): rot = Grenze BPlan-Änderung



2.2. Bestehender Bebauungsplan

Der bestehende BPlan „Gewann Ziegelrain, Lange Äcker, Goldäcker“ wurde rechtsverbindlich mit Datum vom 1.2.1974. Die unten stehende Abbildung zeigt im Vergleich das Plangebiet 1974 und das aktuelle Plangebiet für die Bebauungsplanänderung 2015. Die Unterschiede in der Abgrenzung rühren im Norden von der abgerückten Führung der realisierten Nordumgehung und angrenzenden Bebauungsplänen und im Südwesten von der Aufgabe der innerörtlichen Umgehung (Verlängerung Straße „Langäcker“ Rtg. See und dann abknickend zur Überlinger Straße) und angrenzenden Nutzungsentwicklungen der vergangenen Jahrzehnte. Die Flurstücksnummern sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.



Die Abweichungen der aktuellen Planabgrenzung bestehen im Südwesten in der Reduktion zum See hin und nach Süden in der Erweiterung im Bereich des neu aufgenommenen Kreisels. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 22,33 ha.

2.3. Umgebung und angrenzende Nutzungen

Als angrenzende Bebauungspläne sind mit der bestimmenden Art der Nutzung zu nennen:

- nach Nordwesten zwei BPläne : der nördlichere (zwischen Otterswanger Straße und Am Litzelbacher Weg) gelegene Sondergebiet „Fachmarktzentrum HAUG-Areal“ vom 29.04.2009 und der westlichere „Gewerbegebiet Goldäcker“ vom 03.08.1990 mit Änderung vom 14.05.2008
- nach Süden (südlich Überlinger Straße und Kreisel) der BPlan „Bahnareal Pfullendorf“ vom 01.02.2012 mit Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe)
- nach Osten der BPlan Wohn- und Mischgebiet „Äußeres Härle vom 14.11.1980

Ergänzend ist noch die Lage angrenzend an den westlich gelegenen Seepark mit dessen hoher Naherholungsrelevanz und seiner in Teilen gegebenen Naturschutzbedeutsamkeit zu nennen.

2.4. Erschließung

Die äußere verkehrliche Anbindung erfolgt über die L 194, die von Südwesten kommend bis zum Kreisel als Überlinger Straße bezeichnet ist und nach dem Kreisel sich nach Nordost / Nord als Otterswanger Straße fortsetzt.

Davon zweigen im Gebiet als innere Erschließungsstraßen ab

- im südlichen Bereich in der Nähe des Kreisels der sehr schmale Bannholzer Weg nach Norden und
- im nördlicheren Plangebiet an der vierarmigen Kreuzung die Straße „Langäcker“ nach Osten und der Litzelbacher Weg nach Nordwesten (spitzwinklig einmündend).

Die Ver- und Entsorgung ist für das Planungsgebiet als Bestand vorhanden.

2.5. Vorhandene Bebauung und Nutzung im Plangebiet

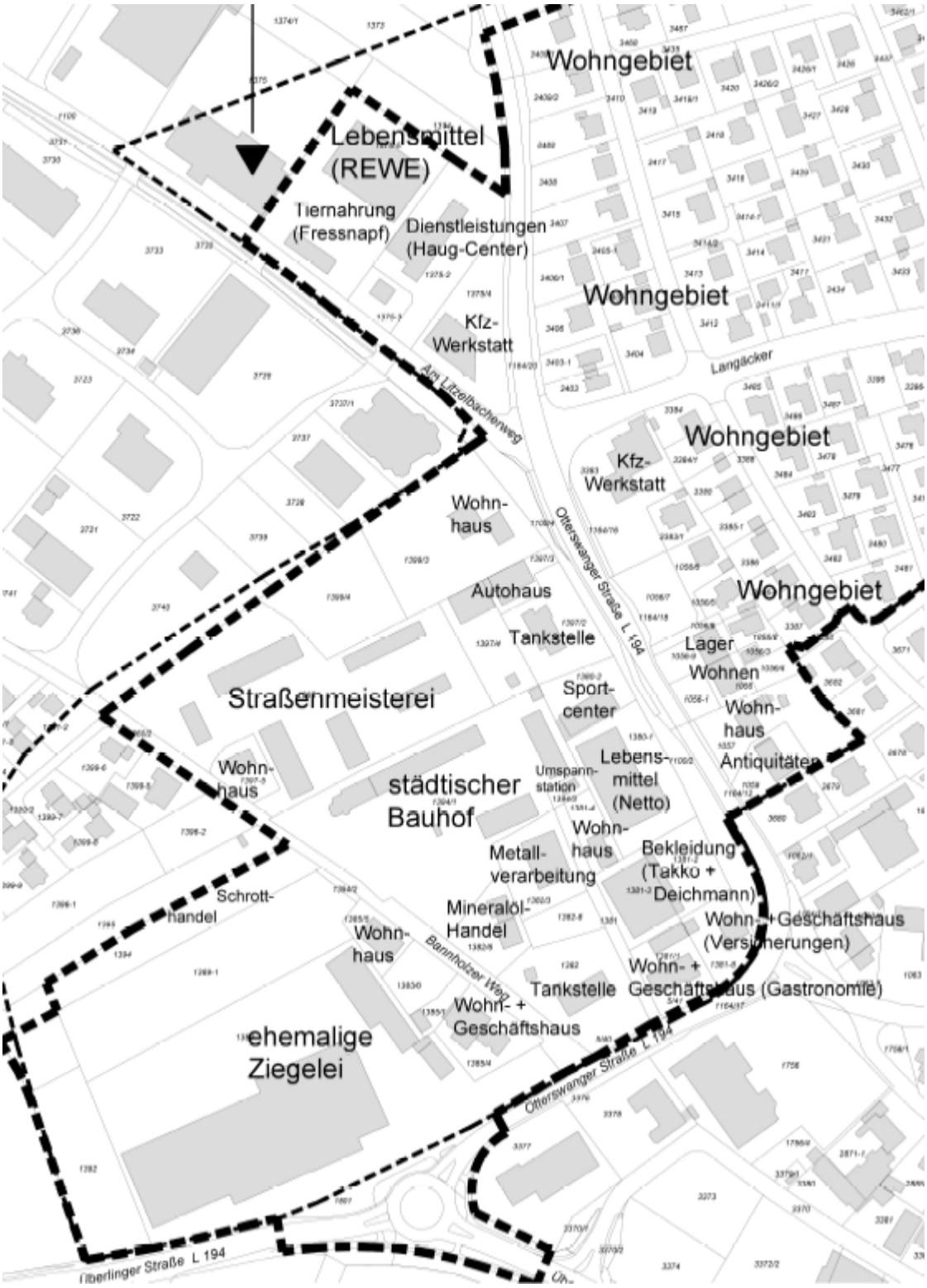
Das Gebiet lässt sich relativ deutlich gliedern in

- das östlich der Otterswanger Straße gelegene allgemeine Wohngebiet
- mit der der Mischgebietsausweisung entsprechenden kleingewerblichen Nutzung beiderseits entlang der Otterswanger Straße,
- dem im Südwesten des Plangebietes (südwestlich des Bannholzer Weges) gelegenen stillgelegten gewerblichen Ziegelei-Betrieb (neue Gewerbebrache), mit wenigen ergänzenden Anwesen unterschiedlicher Nutzung und
- dem Zwischenbereich mit einer heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur, die von Wohnhäusern über Dienstleistung, Einzelhandel und Autohaus reicht bis zu Tankstellen, und den gewerblichen Nutzungen Bauhof und Straßenmeisterei

Die Nutzungen im Einzelnen sind entsprechend der aktuellen Nutzungskartierung in der Abbildung auf der folgenden Seite wiedergegeben.

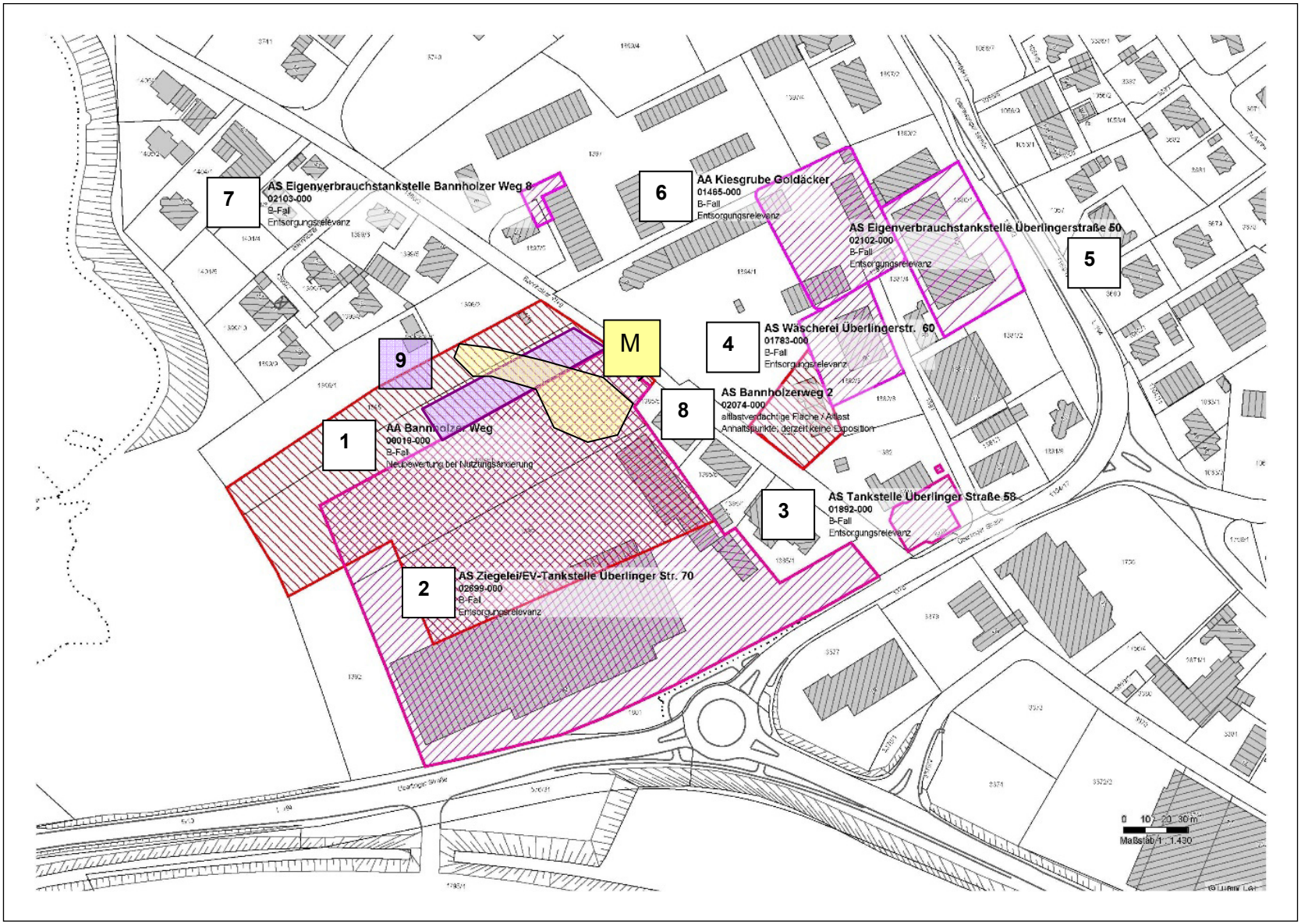
Der Einzelhandel ist im Plangebiet vertreten mit

- kleinen Shops an den beiden Tankstellen,
- im Straßendreieck Otterswanger Straße – Litzelbacher Weg, dem sog. Haug-Areal, mit einem Lebensmittelmarkt (REWE) und einem Geschäft für Tiernahrung /Zooartikel (Fressnapf) und
- südlich davon mit einem Lebensmitteldiscounter (NETTO), einem Schuh- (Deichmann) und einem Bekleidungsmarkt (Takko)


Wohngebiet
Lebensmittel (REWE)
Tiernahrung (Fressnapf)
Dienstleistungen (Haug-Center)
Wohngebiet
Kfz-Werkstatt
Langäcker
Am Litzelbachenweg
Wohngebiet
Kfz-Werkstatt
Wohn-haus
Ottersweanger Straße L 194
Autohaus
Tankstelle
Wohngebiet
Lager
Wohnen
Straßenmeisterei
Sport-center
Wohn-haus
Antiquitäten
Wohn-haus
städtischer Bauhof
Umspann-station
Lebens-mittel (Netto)
Wohn-haus
Metall-verarbeitung
Bekleidung (Takko + Deichmann)
Schrott-handel
Mineralöl-Handel
Wohn- + Geschäftshaus (Versicherungen)
Wohn-haus
Bannholzer Weg
Wohn- + Geschäftshaus (Gastronomie)
Tankstelle
Wohn- + Geschäftshaus
ehemalige Ziegelei
Ottersweanger Straße L 194
Uberlinger Straße L 194

2.6. Altlasten

Mehrere Altlastenflächen existieren im Bereich der ehemaligen Ziegelei und davon östlich gelegenen gewerblichen Nutzungen, die in der folgenden Abbildung dargestellt sind.



Erläuterungen zu

1. **9**

es handelt sich um den neu erfassten Altlasten-Standort „AS Schrotthandel Bannholzerweg“ Nr. 1983-000 auf Flst.-Nr. 1394

2. **M**

Bereich mit tief liegender (in 5-8m Tiefe), mit geringen Methan-Anteilen in der Bodenluft

Besondere Bedeutung kommt dabei dem geplanten Entwicklungsbereich der ehem. Ziegelei zu, wo sich die Flächen **2** (südlichere, pink eingefasst und schraffiert) und **9** als oberirdische Altlasten und die (nördlichere, rot eingefasste und schraffierte) Fläche **1** als eine ehemalige Mülldeponie im Untergrund befinden.
Außerdem sind östlich des Bannholzer Weges noch weitere im Altlastenkataster bezeichnete und für die Bebauungsplanung relevante Altstandorte/ Industrie- und Gewerbestandorte zu berücksichtigen. Die Flächen sind als B-Flächen kategorisiert, von denen aktuell keine Gefahr ausgeht, für die aber eine Entsorgungsrelevanz besteht. Dies bezieht sich auf die Flächen **3** Nr. 01892-000, **4** Nr.01783-000, **5** Nr. 02102-000, **6** Nr.01465-000, **7** Nr.02103-000, **8** Nr.02074-000. Das bedeutet, dass erst bei Eingriffen in den Boden in diesen Flächen Beprobungen erforderlich sind, um eine entsprechend Bodenschutzgesetz geordnete Entsorgung / Verwertung sicherzustellen.
Für die Ziegelei (Fl.-Nr. 1389 und 1389-1) und das nördlich angrenzende Fl.-Nr. 1394 gilt ebenfalls Entsorgungsrelevanz im Bereich Boden (Flächen **2** Nr. 02699-000 und **9** Nr. 1983-000).

Zur Problematik im Bereich „ehem. Ziegelei“ kann auf die Stellungnahme des LRA Sigmaringen vom 30.1.2014 verwiesen werden. Danach wurde im Bereich der Altablagerung "Müllkippe" (Fläche **1** Nr. 00019-000) in der seinerzeitigen Stellungnahme eine Bebauung nicht empfohlen. Sie könnte heute möglich sein, allerdings mit Auflagen. Der sonstige Bodenschutz ist aufgrund von einem weit überwiegend bebauten Gebiet nicht bedeutsam.
Zum Verfahren gilt der Mustererlass der AG Bau, wozu das Baurecht die Klärung der Altlastenverhältnisse voraussetzt. Für die ehemalige Müllkippe bedeutet dies:

1. Prüfung der Bodenluftausgasung
2. Klärung, in wie weit Baumaßnahmen in den Untergrund eingreifen und das Bodenmaterial (Bodenaushub) anhand der Belastungswerte zu kategorisieren ist in die Stufen Z1 bzw. Z2. Z1 ist normal verwendbar im oberirdischen Einbau. Die darüber hinausgehende Kategorie Z2 kann z.B. für einen Lärmschutzwall Verwendung finden, wenn sie von einer abdeckenden Lehmschürze überzogen ist.
3. Eine Tiefenuntersuchung (Grundwasser-abstromig) sollte an einzelnen vorhandenen Pegeln durchgeführt werden.
4. Der angrenzende Schrottplatz bedarf nach Aufgabe einer orientierenden Erkundung/ Untersuchung.

Für die genannten Punkte hat die Stadt Pfullendorf die erforderlichen gutachtlichen Schritte unternommen. Die Ergebnisse liegen vor mit der Untersuchung vom 02.12.2015 der GEOPRO GmbH – Beratende Geologen und Ingenieure, Gaswerkstraße 17, 78333 Stockach.

Zu 1. Bodenluftausgasung :
Die Bedeutung einer möglichen weiteren Bodenluftausgasung im Bereich der Fläche der ehemaligen Mülldeponie liegt in dem (Aus-)Wirkungspfad Boden-Mensch, wobei eventuell schädliche Auswirkungen von dieser Altlast auf die menschliche Gesundheit entstehen könnten, wenn entsprechende Ausgasungen auf empfindliche Nutzungen (z.B. Kinderspielplatz, Naherholungsgelände) über einer solchen Altlast treffen würden. Bezüglich des Deponiegashaushaltes befindet sich die ehemalige, Mitte der 60er Jahre stillgelegte Mülldeponie weit überwiegend in der neunten von neun möglichen Gasphasen. Mit dieser sog. Luft-Phase ist ein bereits stabiler Zustand erreicht. In Teilen befindet sich die ehemalige Deponie in der achten, der sog. Kohlendioxid-Phase. Von beiden Phasen finden Emissionen in die Umgebungsluft nicht mehr statt. In einem kleinflächigen Bereich im Nordosten des Flst. 1389-1 (nahe Bannholzer Weg) waren im Untergrund >5m Tiefe noch erhöhte Methangas-Konzentrationen messbar (siehe Darstellung im vorangezeigten Plan S. 12.). Da

das Methan sich nur in diesen und noch tieferen Schichten bildet und keine Vertikal-, sondern nur Horizontalverlagerungen stattfinden, ist selbst bei Öffnung der 1,5 – 2m starken Deponieabdeckung kein Methanaustritt zu erwarten. Gleichwohl sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die bei baulich bedingten Eingriffen in die Altlast im Baugenehmigungsverfahren festzulegen und umzusetzen sind.

Zu 2. Bodenaushub :
Erst im konkreten Fall von Aushub-Maßnahmen sind Beprobungen des Bodenmaterials durchzuführen und eine Zuordnung aufgrund der Belastungswerte zu Verwertungs- oder Entsorgungsklassen möglich.

Zu 3. Grundwasserqualität : Hinsichtlich der Grundwassergefährdung zeigen die in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder durchgeführten Proben an den entsprechenden Grundwasserpegeln eine Stabilität der qualitativen Situation an, die fast jedes Mal in abstromigen Untersuchungspunkten nahezu Trinkwasserqualität ergeben haben. Dies wurde auch durch die aktuelle GEOPRO-Untersuchung wiederum bestätigt.
Probleme könnten entstehen, wenn die derzeit stabil eingelagerten Schadstoffe der ehemaligen Mülldeponie mobilisiert würden: entweder durch physische Eingriffe in den Deponiekörper oder durch Verlagerungsmedien z.B. durchsickerndes Niederschlagswasser. Ersterem kann durch ein Eingriffsverbot in den Deponiekörper, letzterem durch die Beibehaltung der vorhandenen Versiegelung Rechnung getragen werden.

Der Grundwasserpegel im Deponiekörper liegt im Mittel bei etwa 9m unter Flur. Die Deponie beginnt unterhalb der 1,5-2m mächtigen Deponieabdeckung; sie liegt also 7m „im Trockenen“, reicht aber noch bis in eine Tiefe von 14-15m, d.h. 5-6m „im Grund(Trink)-wasser“.

Dass der heterogene Deponiekörper gründungstechnisch Risiken birgt, sei nur angefügt.
Gleichwohl sei auch darauf hingewiesen, dass Jahrzehnte der Ziegellagerung mit sehr hohen Lasten pro m² interessanterweise ohne Bodensenkungen abgelaufen sind.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan die Erhaltung der Pegel festzulegen, um weiterhin für Monitoringmaßnahmen zu Verfügung zu stehen.

Zu 4. Schrottplatz :
Die orientierende Erkundung auf dem betreffenden Flurstück 1394 hat für etwa zwei Drittel der Grundstückslänge (vom Bannholzer Weg aus betrachtet) erhöhte Schwermetallwerte (Blei) ergeben. Die Beprobungstiefe von in diesem Erkundungsstadium bis zu 10cm wird bei konkreter Maßnahmenplanung baulicher Vorhaben erhöht bzw. durch Aushubbeprobungen abgelöst. Danach ist über den Verwertungs- oder Entsorgungsweg zu entscheiden

2.7. Umweltbericht

Das Plangebiet ist zu über 95% bereits bebaut. Damit kann die Erarbeitung des Umweltberichtes an ein Vorgehen entsprechend der Innenentwicklung angelehnt werden, wie im Scoping-Termin mit dem Landratsamt Sigmaringen vereinbart. Darin sind die Umweltbelange entsprechend darzustellen und eine Eingriffsbilanzierung vorzunehmen, die insbesondere auf den bisher unbebauten Bereich Bezug nimmt.

Im Verlauf der Überlinger- / Otterswanger Straße entlang der ehemaligen Ziegelei und ihrem See-nahen Bereich sind nennenswerte Gehölzstrukturen vorhanden sowie auf etwa 30% des nördlich angrenzenden Grundstückes 1394 (Schrottplatz).

Es existieren im Wohngebiet drei echte Baulücken, von denen die nördliche gerade bebaut wird. Zur Otterswanger Straße hin ist südlich der vierarmigen Kreuzung eine weitere Baulücke zu erkennen, die der nördlich angrenzenden Kfz-Werkstatt als Erweiterungsfläche dient und auch gehört.
Im Misch- und Gewerbegebiet westlich (nördlich) der Otterswanger Straße ist im Norden eine in zweiter Reihe gelegene unbebaute Grundstücksfläche sichtbar, die zu dem östlich angrenzenden Wohngebäude gehört. Ähnlich verhält es sich eigentumsrechtlich mit einer im südöstlichen Bereich gelegenen unbebauten Grundstücksfläche (nördlich der ARAL-Tankstelle) zum benachbarten Gewerbebetrieb.
Der Bereich der Ziegelei ist als Konversionsfläche zu bezeichnen, die eine Innenentwicklung erlaubt ohne zusätzlichen Landschaftsverbrauch und damit auch aus Bodenschutzgründen positiv zu bewerten ist. Der Aufwand ist durch Altlasten und Gebäudeabbruch allerdings deutlich höher als Neubebauung in der freien Landschaft. Die Altlasten-Problematik ist ausführlich dargestellt (Übernahme in BPlan in Kap. 2.6, 4.7 und 4.8).

Ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück mit Ackernutzung grenzt westlich an die ehemalige Ziegelei an; hierfür entsteht ein Ausgleichsbedarf.

Das Wohngebiet Langäcker weist eine z.T. schöne Durchgrünung auf, insbesondere im öffentlichen Raum entlang der Straße Langäcker selbst mit einer sehr schönen, mittelalten Platanenallee, z.T. aber auch in den Privatgärten.

Das Gebiet liegt in einem schutzbedürftigen Bereich Wasserwirtschaft, konkret in Wasserschutzgebiet-Zone III des Wasserschutzgebietes (WSG) Litzelbach und erfordert entsprechende Maßnahmen bei der konkreten Baugenehmigung von Bauvorhaben.

Es besteht ein geringer Abstand zum Seepark als sehr hochwertigem Naherholungsgebiet.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1. Erschließung und Nutzung

Die größte Herausforderung besteht in der **Konversionsfläche** „ehemalige Ziegelei“. Entscheidend für die Weiterentwicklung ist der verkehrlich–erschließungstechnische Bereich mit der Fragestellung, welche Anbindungsalternative und welche Nutzungsoptionen im Bereich der ehemaligen Ziegelei, eventuell auch für den Bereich Bauhof und Straßenmeisterei für die Zukunft vorgesehen werden sollen und miteinander funktionieren. Entscheidender Hintergrund ist die Höhe des **Verkehr**saufkommens und die sich daraus ergebenden Konsequenzen einerseits für die Erschließung, anderseits aber auch für zu lösende bestehende und/oder sich abzeichnende Nutzungskonflikte.

Fall A: hohes Verkehrsaufkommen aus der ehem. Ziegelei
von entsprechenden Nutzungen (im Extremfall Logistikbranche) entlang Bannholzer Weg und im Bereich Ziegelei.
Daraus ergibt sich, dass ein **neuer** Anschluss im Bereich Überlingerstraße/ Otterswangerstraße zwangsläufig ist, da eine derartige Abwicklung über den Anschluss der bisherigen Einmündung des Bannholzer Weges in die Otterswanger Straße und über den verkehrstechnisch unzureichend ausgebildeten Bannholzer Weg selbst nicht mehr in Betracht kommt.
Als Alternativen scheiden außerdem aus

1. ein westlich des bestehenden Kreisels gelegener neuer Anschluss aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen (s. Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde, neuer Anschluss

Geberit)

2. und die Erweiterung der Kreuzung Otterswangerstraße/Am Litzelbacherweg/Langäcker zu einem Kreisel für einen ins Plangebiet Richtung ehem. Ziegelei führenden neuen Anschluss aus Mangel an Grundstücksverfügbarkeiten und einem aktuell nicht lösbaren Nutzungskonflikt mit Wohnnutzung. Diese Alternative Nr. 2 hätte allerdings mehrere erhebliche städtebauliche Vorteile.

Fall B: geringes Verkehrsaufkommen
aus dem Gebiet Bannholzer Weg und neuer Nutzung im Bereich ehemalige Ziegelei.
Hier könnte die bestehende Anschlusssituation über den Bannholzer Weg theoretisch aufrecht erhalten werden. Der Gedankengang ist allerdings eher theoretischer Natur. Allein mit der möglichen Fläche von etwa 3 ha der ehemaligen Ziegelei plus angrenzender Grundstücke steht eine Nutzfläche zur Erschließung an, die, egal ob sie als z.B. Produktions-, Dienstleistungs- oder Hotellerienutzung zum Tragen kommt – in allen derzeit denkbaren Fällen, einen beträchtlichen Mehrverkehr über den Bannholzer Weg nach sich ziehen würde, der dort verkehrstechnisch nicht machbar ist. Dies gilt auch für eine derzeit nicht vorgesehene verdichtete Wohnnutzung anstelle und im Falle von Auslagerungen des Bauhofes und der Straßenmeisterei.

Fazit Verkehr :
Der Neuanschluss ist zwingend, sofern keine Nutzung ohne oder nur minimal Verkehr verursachend (z.B. sehr hohe Fahrradnutzung) gefunden wird. Nach ersten verkehrstechnischen Entwürfen (Ing.-Büro Breinlinger, 2013) müsste dazu allerdings der bestehende Kreisel mit drei Anschlüssen aufgrund des vierten Anschlusses einen größeren Durchmesser erhalten. Die Flächenerweiterung bedingt eine Verschiebung nach Norden und damit einen kompletten Neubau. Nur so können die für alle Ein- und Ausfahrten erforderlichen Radien und eine vollumfängliche Befahrbarkeit durch LKW und Busse gewährleistet werden.

Daraus ergibt sich die Situation, dass der Bannholzer Weg einschl. seiner Einmündung zu einer Wohnstraße abgestuft und die Einmündung in die Otterswanger Straße problemlos eine Schließung ermöglicht, die nur noch für Fuß- und Radverkehr durchlässig sein kann. Dabei ist die Zu- und Ausfahrt der Tankstelle an der Otterswanger Straße zu gewährleisten.

Ergänzende Rahmenbedingungen zum Verkehr bestehen

1. in der Höhe des Verkehrsaufkommens auf der L 194,
2. der zweiten Hauptverkehrskreuzung im nördlichen Plangebiet bei den Einmündungen der Straßen ‚Langäcker' und ‚Litzelbacher Weg' auf die L 194 und
3. der derzeit nicht absehbaren Fortführung der Umgehungsstraßenplanung vom jetzigen gebauten Abschnitt nach Westen nördlich des Seeparkes (Bauabschnitt 2)

Aus z.T. dazu erstellten Gutachten oder auch Fachstellungnahmen/Verkehrsschauen lassen sich für die vorliegende Bebauungsplanung folgende Praxis relevanten Ergebnisse zusammenfassen:

A. Der Straßenabschnitt zwischen dem geplanten neuen Kreisel und der Kreuzung L194-Langäcker-Litzelbacher Weg stellt eine stark befahrene Straße mit (noch) mäßigintensiver (vorwiegend westlich und nördlich der L 194 gelegener) Straßen begleitender Misch- und gewerblicher Nutzung dar. Deshalb betreibt die Stadt Pfullendorf vordringlich die Fortführung der Umgehungsstraßenplanung Bauabschnitt 2. Vom Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung Straßenwesen und Verkehr wird aus der Umgehungsstraßenplanung abgeleitet (zuletzt Stellungnahme vom 7.09.2016) , dass im Zuge der Realisierung des Bauabschnittes 2 keine signifikante Verkehrszunahme im

Abschnitt der L 194 im Zuge der Otterswanger Str. / Überlinger Str. zu erwarten sei, dagegen der Kreisel bei der ehem. Ziegelei eine deutliche Reduktion des Verkehrsaufkommens erfahren wird. Zum Vergleich: die aktuelle Verkehrsbelastung wird vom RP Tübingen angegeben mit „noch unter der Prognose des Belastungsfalles 0 liegend“ (Anm.: ohne Umgehungsstraße).

B. Gleichwohl wird von allen fachlich Beteiligten die Verkehrssicherheit als grenzwertig sowohl im Zuge der OD der L 194 als aber auch besonders an dem unsignalisierten Knoten / der Kreuzung Otterswanger Str. / Langäcker / Litzelbacher Weg angesehen. Sowohl das Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung Straßenwesen und Verkehr als auch das Polizeipräsidium Konstanz sehen zwar hier keine Unfallhäufungsstelle aufgrund der 8 Unfälle zwischen 2009 und 2016 (Ursachen: Nichtbeachten der Vorfahrt bzw. Fehler beim Abbiegen). Trotzdem sind Verkehrsteilnehmer gerade in den Spitzenstunden an dieser Kreuzung nicht nur herausgefordert, sondern vielleicht sogar überfordert, wie das Polizeipräsidium Konstanz es formuliert. Diesem vorbeugenden Handlungsbedarf kam die Stadt Pfullendorf bereits vor Jahren nach mit mehreren Initiativen, z.B. den stationären Geschwindigkeitskontrollen, die zu einer allseits anerkannten Geschwindigkeitsdämpfung führten. Zuletzt ergriff die Stadt eine weitere Initiative mit der Planung eines neuen Kreisels. Dessen Unzweckmäßigkeit laut RP Tübingen wurde nunmehr durch die Beauftragung einer Lichtsignalanlage (eine sogenannte Lückensignalisierung) durch das RP Tübingen beim zuständigen Straßenbauamt des Landkreises Sigmaringen ersetzt.

C. Der aktuelle Stand zeigt, dass Lösungen für eine anerkannt erforderliche Verbesserung der Verkehrssicherheit in Angriff genommen sind, die nun aber nicht durch konterkarierende Maßnahmen im Straßenverlauf der OD durch die Bebauungsplanung gefährdet werden dürfen.

Als städtebauliche Herausforderung ist neben dem Verkehr außerdem die **Gemengelage** zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung anzusehen und einer Lösung zuzuführen.

Die **Nutzungsdichte und Gebäudehöhe** soll bestandsbezogen vom eher mit niedrigeren Gebäuden bebauten Bereich im Umfeld der Straßenmeisterei und des Bauhofes zu einer höheren Verdichtung und größeren Gebäudehöhe zur Überlinger Straße / Kreisel hin entwickelt werden, so wie es der dann dort gegenüberliegende Bereich des die Firma Geberit betreffenden Bebauungsplanes vorsieht. Im Bereich des sog. Haug-Areals sollen bestandsbezogene Nutzungsdichten und Gebäude-höhen realisiert werden. Der gleiche Maßstab soll auch für das Wohngebiet Langäcker gelten, wobei dort eine Verdichtungsoption über den Dachgeschossausbau ermöglicht werden soll. Damit kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Im **Einzelhandel** besteht die politische Zielsetzung der Stärkung des Innen- / Altstadt-Bereiches. Damit soll in den nicht integrierten Stadtlagen außerhalb dieser Bereiche, zu denen auch das vorliegende Plangebiet zählt, keine weiteren Zentren-relevanten Einzelhandelssortimente ausgebaut werden. Andererseits genießen die bestehenden Einzelhandelsnutzungen selbstverständlich Bestandsschutz. Der harte Wettbewerb im Einzelhandel in Verbindung mit einer nur stark eingeschränkt anderweitig nutzbaren Bausubstanz der bestehenden Einzelhandelsgeschäfte werfen die Frage auf, ob eine am Standort mögliche, aber deutlich untergeordnete Entwicklungsoption bei Erfüllung der erforderlichen Rahmenbedingungen (Stellplätze, usw.) im Einzelfall eingeräumt werden kann.

3.2. Umweltbelange

Die Bestandsbezogenheit des BPlanes wird flächige Neufestsetzungen mit hoher grünplanerischer Umweltwirksamkeit aufgrund eben des Bestandsschutzes kaum erlauben.
Daher beschränken sich grünplanerische Festsetzungen auf die Bestandssicherung, den neu zu beplanenden Bereich „ehem. Ziegelei“ und die Anforderungen aus der See-Nähe mit hoher Naherholungs- und z.T. Naturschutz-Relevanz.

Höchste Aufmerksamkeit genießen aus Sicht der Umweltsicherung die Schutzgüter Bodenschutz und (Grund-)Wasser in den Bereichen „Altlasten“, wie sie im zeichnerischen Teil des BPlanes dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen sind. Es wird auf die entsprechenden Kapitel 2.6, 4.7 und 4.8 verwiesen.

Möglichkeiten hoher Umweltwirksamkeit liegen in einer jenseits des BPlan-Verfahrens liegenden Infrastruktur mit Klima schonender Nahwärmeversorgung (hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplung mit Nahwärmenetz) als Betätigungsfeld z.B. der Regionalnetze Linzgau.

Seepark: Der geringe Abstand bzw. die direkt angrenzende Lage zum Naherholungsgebiet und in Teilen auch zu wertvollen Biotopflächen ist durch Eingrünungsmaßnahmen im Bereich des ehemaligen Ziegelei-Geländes und der beiden nördlich angrenzenden Grundstücke sicher zu stellen.

Der Nachweis zu Umwelteingriffen erfolgt im Umweltbericht mit der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Die aufgrund der nur minimalen Eingriffe bei über 95%iger vorhandener Bebauung erfolgt über das Ökokonto der Stadt Pfullendorf.

4. BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

4.1. Art der baulichen Nutzung

Es werden vier unterschiedliche Arten von Nutzungen festgesetzt :

1. das allgemeine Wohngebiet WA
2. das Mischgebiet MI
3. das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe und
4. das Gewerbegebiet GE

Zum Bestand:

Das **WA** umfasst den Wohngebäude-Bestand östlich der Otterswangerstraße und nimmt diesen Bestand vollständig auf.

Zu den **GE**-Flächen gehören die Flächen der ehemaligen Ziegelei am Westrand des Plangebietes sowie des Bauhofes und der Straßenmeisterei.

Die verbleibenden Flächen sind als **MI**-Gebiete festgesetzt und liegen zumeist entlang der Straßenzüge.

Zur Neuplanung „ehemalige Ziegelei" :

Als Neuplanungsfläche „ehemalige Ziegelei" werden die folgenden Grundstücke westlich des Bannholzer Weges bezeichnet. Sie umfassen die Flst.-Nr. 1389, 1389-1, 1392 und 1394; vom letztgenannten Grundstück sind die Grundstücksflächen zu rund 90% enthalten. Diese Flurstücke werden als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, um die Schutzerfordernisse der nördlich (außerhalb des Plangebietes) gelegenen Wohnbebauung und eine vorgesehene Naherholungsplanung westlich angrenzend sicherzustellen.

Im **WA** ist der Bestand fixiert. Dort sollen die ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen werden, da sie dem Charakter des allgemeinen Wohngebietes zuwider laufen : es handelt sich um die damit unzulässigen Arten von Nutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen f. Verwaltungen , Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

Die **MI**-Flächen umfassen

- die Flächen MI 1 beidseits entlang der Otterswanger Straße L 194 von der Einmündung der Straße Langäcker nach Süden bis über den Bannholzer Weg hinaus zur neu geplanten nördlichen Ausfahrt des Kreisverkehrs,
- die Flächen MI 2 nördlich des Bannholzer Weges bis zur BPlan-Grenze und
- die Flächen MI 3 zwischen den Straßen Am Litzelbacherweg und Otterswanger Straße.

Die dort vorhandenen Nutzungen decken in ihren Arten von Nutzungen den Mischgebietscharakter klassisch ab, wie aus der Nutzungsdarstellung S.12 ablesbar ist. Zu MI 2 ist zu erläutern, dass darin von S nach N das Bürogebäude des Bauhofes, ein Wohnhaus und das Bürogebäude der Straßenmeisterei mit den zugehörigen Flächen integriert sind.

Die **GE**-Fläche umfasst die Fläche GE 1 mit den Arbeits- und Nutzflächen des städtischen Bauhofes und der Straßenmeisterei des Landkreises.

Die **GEe**-Flächen schließen als GEe 1 und GEe 2 den gesamten Bereich der ehemaligen Ziegelei als neu zu überplanende Fläche und den nördlich angrenzenden Schrottplatz ein, voneinander getrennt in der Nutzung durch die unterschiedlichen Höhenfestsetzungen.

In den drei Arten von Nutzungen **MI, GEe und GE** sind nicht zugelassen Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe, letztere mit der Einschränkung des Ausschlusses von

Betrieben, die innenstadt-relevante Sortimente entsprechend der gutachterlich erarbeiteten „Pfullendorfer Sortimentsliste“ anbieten (raumordnerisches Gutachten der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vom Juni 2008, Auszug s. Anlage 4). Im MI soll darüber hinaus die ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung „Gartenbaubetrieb“ aufgrund hohen Flächenbedarfes, der bei den gegebenen Standort-Qualitäten (ebene Flächen, gute Erschließung zu Hauptverkehrsstraßen) nicht zugelassen werden.

Die Vergnügungsstätten sind im BPlan-Gebiet als wesensfremd anzusehen, insbesondere im direkten Nahbereich zu großflächigen Wohngebieten. Die Spielhalle auf Fl.-Nr. 1385/4 genießt Bestandsschutz.

Begründung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben
Die ‚Pfullendorfer Sortimentsliste‘ ist Gegenstand eines vom Gemeinderat für das gesamte Gemeindegebiet beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Sie beinhaltet im Unterschied zu einer Gesamt-Sortimentsliste ausschließlich die zentrenrelevanten Sortimente. Sie ist als Anlage 4 den textlichen Festsetzungen angefügt. 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 nicht-zentren-relevante Warenangebote zu begrenzen.

Anwendung fand diese Liste u.a. in dem nördlich angrenzenden BPlan Gewerbegebiet Goldäcker (s. Kap. 2.3, S. 11, 2008) und dem BPlan Gewerbegebiet Otterswanger Straße (2011).

Bestandsschutz bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten
Für die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Angeboten der „Pfullendorfer Sortimentsliste“ soll der Bestandsschutz in den beiden Flächen MI 1 und MI 3 gelten – nur dort tritt diese Fragestellung auf.

Historisch gesehen wurden die in Rede stehenden Einzelhandelsbetriebe (siehe Kap. 2.5 – Lage der Nutzungen) genehmigt

- in MI 1 „Netto-Markt“ (Lebensmittel, 865m² Verkaufsfläche), „Deichmann“(Schuhe, 195m² Vk), „Takko“(Textil, 195m² Vk) sowie die beiden Tankstellen „ARAL“ und „ESSO /Autohaus Brucker“(jeweils mit kleinem Food-Shop) sowie
- in MI 3 „REWE-Markt“ (Lebensmittel, 1632m² Vk) und „Fressnapf“ (Tierbedarf, 400m² Vk)

auf der Rechtsbasis der BauNVO 1968.

Darunter sind mit dem „Netto-Markt“ und dem „REWE-Markt“ zwei großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe (>800m² Vfl.). Durch die BPlanänderung und auf der Basis der dann anzuwendenden BauNVO 1990 gem. §1 (5) bzw. (9) BauNVO und dem damit begründeten Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente entfiele damit für alle genannten Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich eine Genehmigungsfähigkeit. Es verbliebe der genehmigungsrechtlich bedingte Bestandsschutz.

Damit der Bestandsschutz auch planungsrechtlicher Art ermöglicht wird, sieht der BPlan entsprechende Möglichkeiten vor, die der Gesetzgeber in der Baunutzungsverordnung in §1 Abs. 10 vorgegeben hat, dies über die sogenannte Fremdkörperregelung zu erreichen.

In den Ziffern 1.2.2.1 bis 1.2.2.5 der textlichen Festsetzungen sind diese fixiert:

1.2.2.1 betrifft den großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb („Netto“) mit einer aktuellen Verkaufsfläche von 865m² auf Flst. 1380-1.
1.2.2.2 betrifft zwei Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Schuhe („Deichmann“) mit einer aktuellen Verkaufsfläche von 195m² bzw. Textilwaren / Oberbekleidung („Takko“) mit einer aktuellen Verkaufsfläche von 195m² gemeinsam auf Flst. 1381-2 und 1381-3.
1.2.2.3 betrifft den großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb („REWE“) mit einer aktuellen Verkaufsfläche von 1632m² auf Flst. 1375-5.
1.2.2.4 betrifft den Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Tierbedarf / Zooartikel („Fressnapf“) mit einer aktuellen Verkaufsfläche von 400m² auf Flst. 1375-5.
1.2.2.5 betrifft zwei Einzelhandelsbetriebe in Zuordnung zu Tankstellen, die auch das Sortiment Lebensmittel, Genuss- und Tabakwaren sowie Zeitschriften in allerdings kleinflächigem, unter 150m² liegendem Umfang führen („ARAL“ bzw. „ESSO / Autohaus Brucker“) auf Flst. 1382 bzw. 1397-2.

Während die Fremdkörperregelung als grundsätzlich zutreffend auf die vorliegenden Fälle 1.2.2.1. und 1.2.2.3 angesehen wird, besteht Uneinigkeit hinsichtlich der weitergehenden Frage, ob der Bestandsschutz sich auf den jeweiligen Betreibereigentümer – sprich NETTO oder REWE, bezieht, oder ob es sich um eine weitere Auslegung des Gesetzes handeln darf, die bei Beibehaltung aller übrigen vier (im folgenden benannten) Tatbestände z.B. einen Eigentümer-Wechsel zulassen würde.
Aus dem Urteil des VGH vom 09.08.2013 - 8 S 2145/12 kann klärend zu §1 Abs. 10 BauNVO ausgeführt werden, dass es nur auf diese bauliche Anlage bzw. Nutzung ankommt, nicht aber den konkreten Betrieb oder den Betreiber. Es reichen demnach für die Fremdkörperregelung zur genauen Bestimmung der jeweiligen baulichen Anlagen bzw. Nutzungen 1. deren *Lage* (Flst), 2. deren *Nutzungsart* (Einzelhandelsbetrieb), 3. deren *Sortiment* und 4. deren *Verkaufsfläche* (sinngemäße Wiedergabe RA Schierhorn, Ravensburg, Schreiben an die Stadt Pfullendorf v. 17.05.16 – S.2).

In der Ziffer 1.2.3 erfolgte die Ergänzung in der textlichen Festsetzung: „Die bauliche Änderung und Erneuerung dieses Betriebes ist allgemein zulässig.“ Darunter ist zu verstehen, dass bauliche Änderungen, Sanierungen und Modernisierungen (z.B. in baustatischer, infrastruktureller, energetischer oder das äußere Erscheinungsbild betreffender Sicht) möglich sind. Darunter ist ausdrücklich **nicht** zu verstehen eine Erweiterung der Verkaufsfläche. Ebenfalls entfällt die Zulässigkeit und damit Genehmigungsfähigkeit, wenn es sich um Abriss und Neubau handelt, da die Fremdkörperregelung sich eindeutig auf bestehende bauliche Anlagen bezieht.

Eine Ausnahme bildet die Nutzung auf Fl-Nr. 1380-1 (s. Kap. 4.11), wo es um eine Erweiterungsmaßnahmen eines Einzelhandelsbetriebes geht, der das Pfullendorfer Sortiment führt (s. Ziff 1.). Dies betrifft ausschließlich den in MI 1 bestehende Einzelhandelsstandort „Netto-Markt“. Hierfür wird eine Erweiterungsoption von max. 20% - das entspricht 173m², der Verkaufsfläche bestimmt.

Das von der Stadt diesbezüglich beauftragte GMA-Gutachten vom 25.10.2015 (Beck&Kettenhofen, Ludwigsburg: Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in Pfullendorf, S.34) kommt zusammenfassend bei den raumordnerischen Bewertungskriterien zu folgenden Ergebnissen (wörtlich zitiert):

> *„Raumordnerische Kernregelung: Die raumordnerische Kernregelung bzw. das Konzentrationsgebot werden am Standort Pfullendorf erfüllt. Durch die Ausweisung als Mittelzentrum (vgl. Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg) liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor.*

Intergrationsgebot: Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei dem Standort um eine siedlungsstrukturell integrierte Lage mit Wohngebietsbezug. Der Netto-Markt dient einer wohnortnahen Versorgung für Teile des nordwestlichen Kernstadtbereiches. Zur Sicherung des für die Nahversorgung wichtigen Standortes ist eine Erweiterung zu empfehlen.
Kongruenzgebot: Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Ca. 88-89% des Umsatzes stammen aus Pfullendorf bzw. dem zugehörigen Verflechtungsbereich. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird nicht überschritten.
Beeinträchtigungsverbot: Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten. Mit einer Umverteilungsquote von max. 2% befinden sich die Umsatzumverteilungen auf einem geringen Niveau, welches die weiteren Lebensmittelanbieter und die Nahversorgungsstrukturen in Pfullendorf und Umgebung nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsfunktion sind daher auszuschließen. Auch im Nichtlebensmittelbereich sind allenfalls sehr geringe Umsatzumlenkungen zu erwarten, sodass in einer Zusammenschau keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Auch die Städte und Gemeinden im Umland werden nicht tangiert.
Fazit: Die Erweiterung dient der verbesserten Warenpräsentation und zur Optimierung interner Abläufe. Die Pfullendorfer Nahversorgung wird durch die vorgesehene Erweiterung ... nicht nachhaltig beeinträchtigt. Vielmehr handelt es sich primär um eine Standortsicherungsmaßnahme (vergleichbar mit der Lidl-Modernisierung).“

Aus städtebaulicher Sicht ist der vorhandene Netto-Markt in seiner Erweiterung bereits vom Regierungspräsidium Tübingen mit Schreiben vom 13.10.2015 zugestimmt worden bei einer maximalen Erweiterungsoption von 20% bezogen auf die aktuelle Verkaufsfläche von 865m².

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Wohnbebauung WA 1 übernimmt mit geringen Modifikationen die Nutzungskennziffern aus dem bestehenden BPlan: GRZ, offene Bauweise und maximale Geschoßzahl bleiben gleich. Die GFZ wird moderat von 0.8 auf 1.0 angehoben und trägt damit den Zielen nach erhöhter Flächeneffizienz Rechnung.

In Gewerbe- und Mischgebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Trauf (TH)- und Firsthöhen (FH) festgelegt. Dabei orientieren sich die getroffenen Werte

1. für die Fläche MI 3 an den Gebäudehöhen des Bestandes im Bereich des Haug-Areals mit seinem prägenden viergeschossigen Bau und der maximalen GRZ nach BauNVO,
2. für die Flächen MI 2 und GE 1 am nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Goldäcker“ sowohl bzgl. GRZ als auch der Höhenfestsetzung,
3. für die Flächen MI 1 an einer Bestand bezogenen Festsetzung in ihrem Bereich und an

einer gestaffelten, von Nord nach Süd, d.h von GEe1 zu GEe 2 zunehmenden maximalen TH und FH im neu zu überplanenden Bereich der ehemaligen Ziegelei: die max. TH und FH übernehmen die Werte aus dem östlich angrenzenden MI 2 (und damit auch vom nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Goldäcker“) mit TH = 8m und FH = 11m und steigern sich im GEe 2 auf TH = 13m und FH = 15m. Damit findet eine Anpassung an die Höhenentwicklung im BPlan „Bahnareal Pfullendorf“ statt mit dort bis zu vier Geschoßen.

.

Die gesamten Höhenfestlegungen beziehen sich auf die Bezugsebene B und die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), die als Rohbodenoberkante zu verstehen ist. Sie sind per definitionem in der Ziffer 11 der textlichen Festsetzungen festgelegt. Dort finden sich gleichermaßen die Festsetzungen für geneigte Dächer (GD) über die TH und die FH.

Bei Pultdächern wird die niedrigere Dachkante als Traufe und die höhere als First definiert. Entsprechend sind die maximalen Trauf- und Firsthöhen von Gebäuden einzuhalten.

4.3. Bauweise / 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).

4.4. Nebenanlagen

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

Unter Nebenanlagen fallen insbesondere auch Anlagen wie Trafostationen, die insbesondere im Rahmen der Aktivierung der Gewerbebrache „ehemalige Ziegelei“ auf aktuell nicht lagegenau festlegbaren Standorten (resp. Grundstücken) künftig zu bauen sein werden. Sie unterfallen als „Einrichtung zur Versorgung mit Strom“ damit der o.g. Zulässigkeitserklärung für Nebenanlagen.
Aktuell ist ein Trafo-Standort in der ehemaligen Ziegelei vorhanden, dessen Qualität als nicht mehr ausreichend, dessen Leistungsfähigkeit begrenzt und seine Leitungsinfrastruktur aufgrund der geplanten Kreiselverlegung auf jeden Fall zu verlegen ist. Insofern werden vom Energieversorger Regionalnetze Linzgau GmbH unterschiedliche Standorte favorisiert bzw. als in Frage kommend angesehen. Dies hängt in erster Linie vom Strombedarfs-Szenario aus der Folgenutzung auf dem Gelände „ehem. Ziegelei“ ab.

4.5. Flächen für Garagen

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

Die Anordnung dieser Parkierungseinrichtungen dient dem Verkehrsfluss und der Verkehrssicherheit im Bereich insbesondere der L 194 mit den Festsetzungen :

1. Einhaltung eines Abstandes von 5,0m zwischen der Straßen zugewandten Grundstücksgrenze und der Parkierungseinrichtung bei Anordnung **senkrecht** zur Straßenführung, sofern die Stellplätze von der Straße aus erschlossen sind. „Senkrecht“ umfasst gleichermaßen auch die schräge Anordnung zur Straßenführung
2. Einhaltung eines Abstandes von 0,5m zwischen der Straßen zugewandten Grundstücksgrenze und der Parkierungseinrichtung trifft bei bei Anordnung **parallel** zur Straßenführung) zu

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen dagegen regelmäßig Garagen, offene und überdachte Stellplätze **nicht** zulässig sein im OD-Bereich der L 194 zwischen den Einmündungen der Straßen ‚Langäcker' und ‚Bannholzer Weg'. Damit gilt der per Baugrenze festgesetzte 5-m-Abstand von der äußeren Straßenbegrenzungslinie. Eine Ausnahme von dieser Regelung kann dann getroffen werden, wenn die o.g. offenen und überdachten Stellplätze zusammengefasst und verkehrssicher erschlossen werden. Die Begründung zu möglichst wenigen Ein- und Ausfahrten liegt in dem hohen Verkehrsaufkommen, dem LKW-Anteil und dem in diesem Straßenabschnitt der L 194 nicht weiter reduzierbaren Bedarf an Verkehrssicherheit. Die Nichtberücksichtigung von Garagen liegt in der reduzierten Verkehrssicherheit begründet (Sichtbehinderung durch massives Gebäude beim Ein- und Ausfahren).

4.6. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die L 194 (Überlinger und Otterswanger Straße als Hauptverkehrsstraße und Ortsdurchfahrt durch Pfullendorf. Davon zweigen die gebietlichen Erschließungsstraßen (Bannholzer Weg, Am Litzelbacher Weg, Langäcker) ab.

Zu berücksichtigen sind im BPlan die Anforderungen aus dem Vorhandensein einer Landesstraße, hier der L 194 mit entsprechenden Festsetzungen
1. zur Einhaltung eines 20m-Abstandes baulicher Anlagen vom Straßenrand außerhalb der ausgewiesenen Ortsdurchfahrt, was sich in der Lage der Baugrenzen widerspiegelt,
2. dem Verbot von Aus- und Zufahrten auf / von der Landesstraße in den im Plan markierten Abschnitten, die die außerhalb der ausgewiesenen Ortsdurchfahrt liegenden Bereiche kennzeichnen sowie
3. der Freihaltung des aus Verkehrssicherheitsgründen erforderlichen Sichtdreieckes im Kreuzungsbereich L 194 Otterswanger Straße mit der Straße Langäcker und Am Litzelbacher Weg in Bezug zur Landesstraße .

Aus der städtebaulichen Konzeption wurde deutlich, dass unter den vorgegebenen Rahmenbedingungen der bestehende Kreisverkehr wegen eines zusätzlichen Anschlusses zur ehemaligen Ziegelei vergrößert und deshalb verlegt werden muss. Dabei wird mit dem neuen Kreisverkehr auch verkehrsintensives Gewerbe auf der Fläche der ehem. Ziegelei problemlos ansiedelbar und auch die Straßenmeisterei und der Bauhof (oder eine Folgenutzung) erhalten damit eine deutlich verbesserte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz unter Reduktion von Lärmbelastungen der Anwohnerschaft.

Die Straßenbreite der vom geplanten Kreisel nach Norden neu abgehenden Straße wird auf 7m ausgerichtet mit nördlich des Kreisels darauf beidseits mit jeweils 1m Breite markierten, überfahrbaren Radfahrschutzstreifen, die im Bereich des Kreisels ein-/ ausgeschleift werden auf den den Kreisel umlaufenden und von der Fahrbahn abgesetzten Geh- und Radweg.
Die Fortführung der neuen nach Norden führenden Erschließungsstraße wird im Bereich der T-förmigen Einmündung des südlichen Bannholzer Weges mit Übergangsstrecke auf 6m reduziert. Diese teilweise noch herzustellende Breite wird ergänzt um einen einseitigen, östlich geführten und 1,5m breiten Fußweg. Die Radfahrschutzstreifen gehen ebenfalls in diesem Bereich in die Mischfläche des nördlichen Bannholzer Weges über, d.h. Richtung Seepark werden motorisierter und Radverkehr auf der Fahrbahn gemeinsam geführt.

Mit dem neuen Kreisverkehr-Anschluss des Bannholzer Weges ergibt sich die Option der Rückstufung des südlichen Abschnittes des Bannholzer Weges bis zur heutigen Einmündung in die L 194 im Sinne einer Verkehrsberuhigung (Wohnstraße). Dann wäre die Schließung

der Einmündung für Kfz usw. von der L 194 die logische Konsequenz bzw. eine Beschränkung auf eine Fuß- und Radverkehrsdurchlässigkeit einschl. natürlich der Gewährleistung der Zufahrt zur ARAL-Tankstelle. Im Bereich der ehemaligen Ziegelei wäre in diesem Szenario eine Wendemöglichkeit für Kfz einrichtbar (Flächenverfügbarkeit gegeben.

Der neue Kreisverkehr bietet nach Westen weiterführend darüber hinaus die bereits lange verfolgte stadt- und landschaftsplanerische Idee der weiteren Ergänzung eines Seepark-F+R-Rundwanderweges, der z.T. innerhalb des BPlan-Gebietes an der südwestlichen BPlan-Grenze sichtbar wird und zum Teil außerhalb nach Norden fortführend dargestellt ist. Der F+R-Weg hat eine Breite von 3,5m und garantiert damit Radverkehr in beiden Richtungen (2m) und einen ausreichenden Fußgängerplatz (1,5m).

Den etwa Nord-Süd-verlaufenden Abschnitt der Otterswanger Straße begleitet westlich ein Fuß- und Radweg. Zum Teil umgeben diesen kleinflächig Grünflächen mit einzelnen Bäumen.

4.7. Abwasserbehandlung und Niederschlagswasser

Entsprechend der Abwasserkonzeption der Stadt Pfullendorf und den landesweiten Forderungen der Wasserwirtschaft soll möglichst wenig gering und unbelastetes Niederschlagswasser in die Mischwasserkanäle 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 unbebaute Freiflächen innerhalb der Baugrenzen !

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 zu großen Teilen in den Wasserschutzzonen III gelegen ist und somit der Vorsorgeaspekt für sauberes Trinkwasser Priorität genießt.

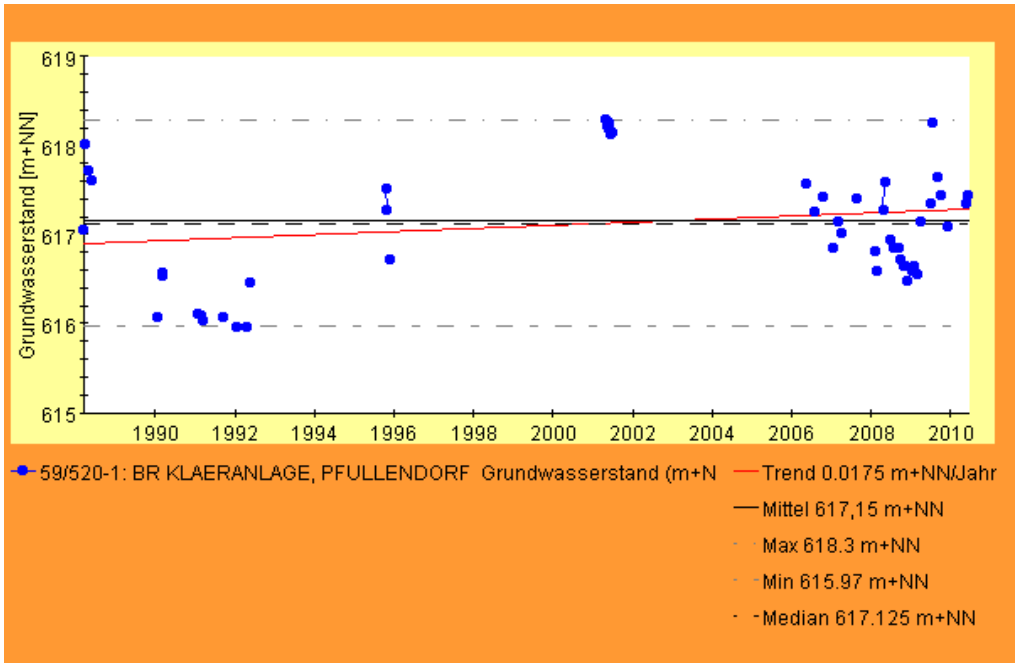
Die vorgenannte Anforderung der Versickerung gilt nicht bei Flächen, die im Altlasten-kataster des LRA Sigmaringen geführt werden. Dort ist sogar ein Versickerungsverbot für diese Bereiche einzuhalten. Die vorhandene Versiegelung der Flurstücke 1389 und 1389-1 soll aufrechterhalten werden.
Die Festsetzung hat zum Ziel, die Vorsorge für sauberes Trinkwasser (s.u.) zu gewährleisten: es ist zu befürchten, dass bei Öffnung der Versiegelung und Zulassen bzw. Erhöhung der Versickerung durch Niederschlagwasser im Boden der Altlastenbereiche die bislang örtlich festliegenden Schadstoffe in den Untergrund und damit in das Grundwasser ausgeschwemmt werden. Die Festetzungen werden auf der Grundlage der aktuellen Untersuchung der GEOPRO GmbH, Stockach (2015) getroffen (s. Kap. 2.6, S.13)

4.8. Flächen für die Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme des östlichen Drittels (= höher gelegene Wohnbebauung) in Zone III des Wasserschutzgebietes (WSG) „Litzelbach“ (s. Kap. 2.1). Dafür liegen Grundwasserpegelmessungen des Pegels etwa 200m nordwestlich bei der Kläranlage Pfullendorf vor. Der Pegel liegt unterstromig i.V. zum Standort des Plangebietes. Unter dem Plangebiet sind Pegelmessstände bekannt, die im Bereich der Altlast der ehemaligen Ziegelei liegen: dort werden Flurabstände von im Mittel etwa 9m gemessen. Gleichwohl kann kein absoluter Höhenwert für die Höhenlage 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. 8.2 ist aus Gründen der Klarheit das grundsätzliche Verbot von Erd- und Wasserwärmepumpen aus der Wasserschutzgebietsverordnung wiederholt aufgeführt. Sollte ein Antrag positiv beschieden werden, sind als Medium nur mit Wasser betriebene Wärmepumpen zulässig.

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



Von sehr hoher Bedeutung in Bezug auf den Trinkwasserschutz ist die Beibehaltung der Abdeckung der ehemaligen Mülldeponie im Bereich der Flurstücke 1389, 1389-1 und 1394. Ergänzend zum Versickerungsverbot in Ziff. 7. der textlichen Festsetzungen u.a. für diese Flurstücke hat die Festsetzung der Vermeidung von Eingriffen in die Deponieabdeckung auf den gleichen Flurstücken die gleiche Zielsetzung: zu verhindern, dass jetzt festliegende Schadstoffe durch Öffnung der Abdeckung mobilisiert und in das Trinkwasser nach unten aus- bzw. eingeschwemmt werden können. Dementsprechend wird darüber hinaus ein Verbot von Eingriffen in den Körper der ehemaligen Mülldeponie festgesetzt.
Da eine vollständige Vermeidung nicht immer möglich sein wird, ist als nächste Stufe bei einer Öffnung der Deponieabdeckung eine zeitliche und räumliche Begrenzung erforderlich. Aufgrund der Unwägbarkeiten einer Mobilisierung der Deponieschadstoffe ist bei Bau-

anträgen zwingend das Landratsamt Sigmaringen, Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu beteiligen.
Die ursprüngliche Mächtigkeit der Deponieabdeckung ist im Zuge der Verwirklichung der Baumaßnahmen und Vorhaben wiederherzustellen.

Für die weitere Beobachtung der Grundwasserqualität im Bereich der ehemaligen Müll-deponie (Flurstücke 1389, 1389-1 und 1394) sind die Sicherung und Zugänglichkeit der dort vorhandenen Pegel aus Vorsorgegründen des Trinkwasserschutzes erforderlich.

4.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Leitungen, die sich außerhalb des öffentlichen Bereichs / Flächen befinden, werden durch die Aufnahme von Leitungsrechten (§ 9 Abs. 2 Nr. 21 BauGB) in den Bebauungsplan aufgenommen und in den Planzeichnungen mit Schutzstreifen gekennzeichnet. Der Schutz-streifen für Stromkabel beträgt 0,5m rechts und links der Leitung.
Zum Leitungsrecht gehört ergänzend, dass innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und ggf. Zustimmung der Regionalnetze Linzgau GmbH zulässig ist.

4.10. Anpflanzen / Pflanzbindung von Bäumen und Sträuchern

Lediglich für eine minimale Ein- und Durchgrünung des Gebietes in Form einer Grundaus-stattung grünordnerischer Elemente werden die in öffentlichen Bereichen vorhandenen und geplanten Grünflächen sowie Pflanzbindungen und Anpflanzungen von Bäumen festgesetzt.

Dies sind Straßen begleitende Grünflächen als Bestand im Bereich der nördlichen Otters-wanger Straße und der Straße Langäcker sowie als neu anzulegende im Umfeld des neu geplanten Kreisels und davon wegführender Fuß- und Radwege. Die Art der Gestaltung ist dabei offen, ob Rasen, Wiese oder gärtnerisch angelegte Fläche. Von einer Vorgabe hinsichtlich standortheimischer Artenwahl wird aufgrund der erwünschten Gestaltungs-offenheit abgesehen.

Pflanzbindungen sind für drei dieser prägenden Baumbestände im zeichnerischen Teil festgesetzt, die sich auf öffentliche Flächen beschränken:

- entlang der Otterswangerstraße (L 194, nördliches Plangebiet),
- im Wohngebiet Langäcker entlang der gleichnamigen Haupterschließung (nordöstliches Plangebiet) in Form einer eindrucksvollen und sommerlich angenehmen Schatten spendenden Baumallee aus Platanen und
- im Bannholzer Weg als Zugang zum Naherholungsgebiet Seepark als Baumreihe (zumeist Bergahorn)

Die Pflanzbindung umfasst eine Pflegepflicht. Außerdem wird für diese Minimaldurch-grünung bei Abgang vorhandener Bäume eine Ersatzpflanzung festgelegt. Dazu kommen als Baumarten entweder standortheimische Arten der Pflanzliste A in Betracht. Alternativ können die Bäume auch durch die gleiche, im Falle z.B. der Platanen nicht standortheimischen Art ersetzt werden.

Für Neupflanzungen gibt es nur die zwei Standortauswahlkriterien :

a) zum einen als Ergänzungspflanzungen in Lücken der o.g. bestehenden drei prägenden Baumbestände und

b) im Umfeld der neuen Infrastruktur „Kreisel“, d.h. die entlang der beiden nach Norden und Westen wegführenden Fuß- und Radwege

Hier gilt die Bindung an die Pflanzliste A mit standortheimischer Artenwahl.

4.11. Höhenlage der Gebäude

Die Ortsrandlage erfordert eine der Landschaft angemessene und angepasste Höhenlage von Gebäuden. Dies wird geregelt durch die Festlegung einer Bezugsebene B, die als mittlere Höhe des an das jeweilige Grundstück angrenzenden Abschnittes der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche angesehen wird. Als ‚Abschnitt‘ gilt der der Gebäudelänge entsprechende Teil der angrenzenden Straße.

Als EFH (= Erdgeschoß-Fußboden-Höhe) gilt die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss. Von der Bezugsebene B darf die EFH um 0,5m nach oben oder unten abweichen. Die EFH wird für eigenständige oder abgesetzte Gebäude im Verhältnis zum Hauptgebäude getrennt ermittelt.

Die Höhenlage der Gebäude wird über die Bezugsebene B nur für die Gebäude festgelegt, **für die** eine Trauf- und Firsthöhe in den zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) getroffen wurde.
Die Höhe der baulichen Anlagen selbst bemisst sich nach der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) entsprechend dem Planeintrag in den zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) und in der Ziffer 11 abgebildeten Systemskizzen. Beide Höhen sind festgesetzt als Höchstmaß über der Bezugsebene B.
Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der Bezugsebene B bis zum Schnitt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand.
Die Firsthöhe (FH) ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene bis zur größten Dachhöhe.

4.12. Denkmalschutz

Auf Flurstück 1801 am Straßenrand zum Anwesen Überlinger Straße 70 ist ein Kleindenkmal vorhanden. Bei dem Kleindenkmal handelt es sich um das 5,50m hohe Schlachthofkreuz vor der ehem. Ziegelei. Das zwischen zwei vergleichbar hohen Thuja-Büschen stehende Kleindenkmal ist durch die Baumbepflanzung des heutigen Kreisverkehrs kaum mehr wahrnehmbar. Im Zuge des Kreiselneubaus soll seine Denkmaleigenschaft überprüft und ggflls. ein neuer Standort in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bestimmt werden.

4.13. Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen können bei besonderen Härtefällen geltend gemacht werden.

VI. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Grundwasserschutz / Wasserhaushalt / Niederschlags- und Abwasser

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. §37 Abs.4 Wassergesetz Baden-Württemberg zu verfahren und der Fachbereich Umwelt- und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen zu benachrichtigen.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetztes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.

Versickerungen sind für Gewerbe- und Industriebetriebe genehmigungspflichtig.

Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG ist die Anlagenverordnung – VawS – vom 11.04.1994 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2. Bodenfunde und Denkmalschutz

Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege mindestens zwei Wochen vor dem geplanten Termin anzuzeigen. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Auf die Regelungen des §20 DSchG wird verwiesen:

*„Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (bspw. Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Landesamt für Denkmalpflege beim RP Stuttgart (Abt.8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung , mindestens bis zum Ablauf des 4.Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.“*

3. Bodenschutz

Es wird empfohlen, die Erdbewegungen auf das unumgänglich notwendige Maß zu begrenzen. Unbelastete Böden sind abzutragen, zwischenzulagern und soweit möglich für die Geländemodellierung wiederzuverwenden (s. §202 BauGB i.V. mit BodSchG BW §1 + 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

4. Baugrundverhältnisse / Geotechnik

Vor der Errichtung von baulichen Anlagen wird empfohlen, sich über die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse des Baugrundes Klarheit zu verschaffen, da im Bereich nördlich außerhalb des BPlan- und Wohngebietes „Langäcker“ das anstehende Molassegestein laut Landesamt f. Geologie, Rohstoffe und Bergbau (beim RP Freiburg) zu Rutschungen neigt. Entsprechende Fragen können durch ein Baugrund-Gutachten geklärt werden.

5. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Auf der überplanten Fläche sind Altlastenbereiche bekannt. Soweit durch geplante Baumaßnahmen im zeichnerischen Teil markierte Flächen betroffen sind, ist bereits im Vorfeld das Amt für Wasser- und Bodenschutz im Landratsamt Sigmaringen zu beteiligen. Nähere Informationen (Umfang der Altlast, Qualifizierung, Empfindlichkeit und mögliche Maßnahmen) siehe hierzu in Kap. 6 der Begründung

6. Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Es wird empfohlen, insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden in nach unten strahlenden Gehäusen zur Hof- und Straßenbeleuchtung. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Weiterhin wird die Absenkung der Leuchtendichte und Dimmung ab 23 Uhr empfohlen.

7. Telekommunikationsanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau und die Koordinierung der T-Netze ist eine frühest mögliche Anzeige, mindestens drei Monate vor Beginn erforderlich.

8. Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei Verwertung von mineralischen Rohstoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr BW vom 13.04.2004 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.