

Gemeinde Krauchenwies Bebauungsplan "Außenlager Kunzelmann"

Büro Sieber, Lindau (B)
Datum: 16.10.2019

Ergebnisvermerk

Anlass: Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Datum: 23.09.2019
Ort: Rathaus Krauchenwies

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie weitere Beteiligte wurden mit Schreiben vom 26.08.2019 zu einem Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeladen:

- Behörden/Teilnehmer:
- Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Landwirtschaft, vertreten durch [REDACTED]
 - Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, vertreten durch Hrn. [REDACTED]
 - Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Naturschutz, vertreten durch [REDACTED]
 - Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Straßenbau, vertreten durch [REDACTED]
 - Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 - Bauleitplanung, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Regierungspräsidium Tübingen, Forstdirektion, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Regierungspräsidium Tübingen, Naturschutz und Landschaftspflege, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Baurecht, nicht anwesend (Stellungnahme liegt nicht vor)
 - Polizeipräsidium Konstanz, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Deutsche Telekom Technik GmbH, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Erdgas Südwest Netz GmbH, nicht anwesend (Stellungnahme liegt nicht vor)

- Unitymedia BW GmbH, nicht anwesend (Stellungnahme liegt nicht vor)
- Netze BW GmbH, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)

Für die Gemeinde bzw. die Planungsbüros waren anwesend:

- Hr. [REDACTED] Gemeinde Krauchenwies
- Hr. [REDACTED] Grundstückseigentümer
- [REDACTED] Grundstückseigentümerin
- [REDACTED] (Stadtplanung), [REDACTED] (Stadtplanung), [REDACTED] (Immissionsschutz),
Büro Sieber

1. Allgemein

- 1.1 Die Gemeinde Krauchenwies beabsichtigt am südlichen Ortseingang des Ortsteiles Hausen a.A. einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser soll der ortsansässigen Fa. Kunzelmann eine Erweiterung ihrer Lagerkapazitäten südlich von bereits bestehenden Betriebsgebäuden ermöglichen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 853/2 und 854 der Gemarkung Hausen a.A. (Die Flächen befinden sich seit Mai 2012 im Eigentum der Firma).
- 1.2 Der Planung liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch kein konkretes Bauvorhaben zugrunde und eine Umsetzung ist erst in den nächsten Jahren geplant. Die Vorplanung sieht den Bau einer Lagerhalle von mindestens 75x25 m Grundfläche vor. Die Zufahrt soll im Süden des Geltungsbereiches über den bereits bestehenden Feldweg auf der Fläche mit der Fl.-Nr. 853/2 erfolgen, die Ausfahrt ist im nördlichen Bereich vorgesehen.
- 1.3 Der Termin dient dazu, die Rahmenbedingungen für das geplante Vorhaben frühzeitig zu klären und offene Fragen oder Unstimmigkeiten auszuräumen.

2. Immissionsschutz

- 2.1 Die maßgeblich relevanten Einwirkorte für das geplante Vorhaben sind die Wohngebäude auf den Fl.-Nrn. 853/6, 853/7 und 853/8. Für die Wohngebäude ist gemäß dem Landratsamt der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes heranzuziehen.
- 2.2 Das Landratsamt empfiehlt die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, um dem hohen Schutzanspruch der direkt angrenzenden Wohngebäude gerecht zu werden. In einem eingeschränkten Gewerbegebiet sind lediglich mischgebietstaugliche, das heißt das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig.
- 2.3 Der Fachbereich Immissionsschutz des Landratsamtes hat sich vorab mit dem Fachbereich Baurecht des Landratsamtes abgestimmt, ob das geplante Vorhaben, eine Lagerhalle mit Logistikabwicklung, in einem

eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig ist. Es handelt sich bei dem Vorhaben um kein selbstständiges Lager, da es räumlich und funktionell eng mit dem Bestand verbunden ist. Gemäß der Aussage des Fachbereiches Baurecht ist die Ansiedlung des geplanten Vorhabens im eingeschränkten Gewerbegebiet möglich.

- 2.4 Bei der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets kann gemäß dem Landratsamt auf eine schalltechnische Untersuchung im Bauleitplanverfahren verzichtet werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis in Form einer schalltechnischen Untersuchung zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung der bestehenden gewerblichen Nutzungen der Fa. Kunzelmann eingehalten werden.
- 2.5 Bei einer Festsetzung als Gewerbegebiet wäre im Bauleitplanverfahren eine Emissionskontingentierung notwendig, bei welcher bereits die Vorbelastung durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen der Fa. Kunzelmann detailliert zu betrachten wäre. Das Landratsamt geht davon aus, dass die daraus resultierenden Emissionskontingente in derselben Größenordnung von im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetrieben liegen würden. Im Baugenehmigungsverfahren wäre eine weitere schalltechnische Untersuchung notwendig, in welcher nachgewiesen wird, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden.
- 2.6 Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplante Lagerhalle, welche aufgrund der Hanglage in Richtung der Wohngebäude keine Tore oder Türen aufweisen wird, ein Großteil der Geräusche durch Lkw An- und Abfahrten auf dem Betriebshof in Richtung der Wohngebäude abgeschirmt wird.
- 2.7 Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets wird weiter verfolgt.

3. Landwirtschaft

- 3.1 Das Landratsamt führt eine Grobabschätzung der Ausbreitung der Geruchsimmissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle auf Fl.-Nr. 172 (Im Hofacker 51) durch. Im Fall einer Überschreitung der Immissionswerte der GIRL im Plangebiet ist ggf. ein detailliertes Geruchsgutachten erforderlich.
- 3.2 Zum Schutz von Personen vor einer Abdrift von Pflanzenschutzmitteln bei der Bewirtschaftung der südlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche ist innerhalb des Grundstücks ein 2,00 m breiter Schutzstreifen vorzusehen. Dieser kann sowohl durch einen Fahrweg, eine entsprechend breite Bepflanzung (Hecke) oder auch einer Kombination aus Fahrweg und Bepflanzung umgesetzt werden.

4. Naturschutz

- 4.1 Die Belange des Naturschutzes sind aufgrund des noch ausstehenden Umweltberichtes noch nicht ausreichend berücksichtigt. Ein Umweltbericht ist im weiteren Verfahren durch das Büro Sieber auszuarbeiten und vorzulegen. Dieser muss nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg

und Sigmaringen erstellt werden und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie Vorschläge zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen beinhalten.

- 4.2 Die Belange des Artenschutzes wurden durch eine artenschutzrechtliche Untersuchung erfasst. Dabei wurden insbesondere die im Plangebiet befindlichen Gebäudeteile, Bäume und Sträucher betrachtet. Die Ortsbegehung wurde durch Biologen des Büro Sieber am 19.09.2019 durchgeführt. Es konnten überwiegend Haseln sowie Eichen und Buchen im Plangebiet festgestellt werden. Einige Gehölze wiesen kleine Baumhöhlen auf, die als potenzielle Brutstätten für höhlenbrütende Vogel- und Fledermausarten dienen könnten, entsprechende Nachweise konnten jedoch nicht erbracht werden. Ein Eingriff in den Gehölzbestand ist auch aus artenschutzgründen ausschließlich in den Wintermonaten möglich. Für wegfallende Baumhöhlen muss ein entsprechender Ausgleich erbracht werden.

5. Straßenbau

- 5.1 Der Geltungsbereich befindet sich außerorts an einer Kreisstraße. Folglich ist gem. § 22 Abs. 1 StrG in einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten einzuhalten. Eine Reduzierung des Abstandes für Bewegungsflächen (z.B. für innere Erschließung des Gebietes) auf 7,50 m vom Fahrbahnrand ist ausnahmsweise möglich. Sollte ein noch näheres Heranrücken an den Fahrbahnrand im Rahmen der weiteren Objektplanung erforderlich werden, ist die Errichtung von Schutzplanken erforderlich.
- 5.2 Die angedachte Zufahrt über den bereits bestehenden Feldweg im Süden des Geltungsbereiches ist prinzipiell möglich. Bevor eine abschließende Beurteilung getroffen werden kann, ist eine Aufstellung des zu erwartenden Lkw-Verkehrs erforderlich. Hierfür sollte die Fa. Kunzelmann eine Prognose der zu erwartenden Anfahrten zu Spitzenstunde vorlegen. Zum jetzigen Zeitpunkt wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass die Errichtung einer Linksabbiegerspur erforderlich sein wird.
- 5.3 Toranlagen dürfen erst in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand errichtet werden, um einen Lkw-Rückstau auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu verhindern. Dies ist im Bebauungsplan festzusetzen.

6. Weitere Vorgehensweise

- 6.1 Eine abschließende Beurteilung des Vorhabens ist erst möglich, wenn eine konkrete Planung vorliegt. Zunächst wird empfohlen, eine Vermessung der Straße, des Bestandes und der Böschung in Auftrag zu geben. Anschließend muss die Ausarbeitung einer Vorplanung, insbesondere in Bezug auf die genaue Größe und Lage der Halle sowie der erforderlichen Zufahrten unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen, durch die Fa. Kunzelmann erfolgen.
- 6.2 Das Landwirtschaftsamt führt eine Grobabschätzung der Ausbreitung der Geruchsimmissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle auf Fl.-Nr. 172 (Im Hofacker 51) durch. Die Berechnungsergebnisse werden

dem Büro Sieber zur Verfügung gestellt. Bei einer Überschreitung der Immissionswerte der GIRL erfolgt eine weitere Abstimmung bezüglich der Erforderlichkeit eines detaillierten Geruchsgutachten.

Für eingeladene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, bei denen weder eine Teilnahme an dem o.g. Unterrichts-Termin noch eine Stellungnahme in anderer Form vorliegt, wird angenommen, dass fachliche Informationen bzw. Anregungen oder Einwände zu der beabsichtigten Planung nicht gegeben sind.

[Redacted]

– Anlagen: schriftliche Stellungnahmen

Abdruck per E-Mail an:

— [Redacted]
— [Redacted]