

Gemeinde Wolfegg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Büro und Montagehalle Grimmenstein"

Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten

Datum: 30.09.2020, ergänzt am 14.10.2020

Ergebnisvermerk

Anlass: Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Datum: 23.09.2020

Ort: Landratsamt Ravensburg

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie weitere Beteiligte wurden mit Schreiben vom 20.08.2020 zu einem Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeladen:

- Behörden/Teilnehmer:
- Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination, vertreten durch Fr. Knoch
 - Landratsamt Ravensburg, Naturschutz, vertreten durch Fr. Boda und Fr. Südbeck-Arndt (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Ravensburg, Gewerbeaufsicht, vertreten durch Hrn. Kümpel (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Ravensburg, Forstamt, vertreten durch Hrn. Winkler
 - Regierungspräsidium Tübingen, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Regionaler Planungsverband Bodensee-Oberschwaben, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Eisenbahn-Bundesamt, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Ravensburg, Gewerbeabwasser, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Ravensburg, Altlasten, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Ravensburg, Bodenschutz, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Ravensburg, Vermessung und Flurbereinigung, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Ravensburg, Verkehrsamt, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)

- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, Kreisbrandmeister, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Handwerkskammer Ulm, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Industrie- und Handelskammer Bodensee Oberschwaben, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Unitymedia BW GmbH, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Netze BW GmbH, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Technische Werke Schussental (TWS) Netz GmbH, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- terranets BW GmbH, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Thüga Energienetze GmbH, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg, nicht anwesend (keine Stellungnahme)

Für die Gemeinde bzw. die Planungsbüros waren anwesend:

- Hr. Bgm. Müller, Gemeinde Wolfegg
- Hr. Adler (Fa. HSM Hohenloher Spezial-Maschinenbau GmbH & Co KG)
- Hr. Frank (Walser Holzbau, Architekt)
- Hr. Brockhof (Stadtplanung), Hr. Werner (Landschaftsplanung), Hr. Wachten (Immissionsschutz), Büro Sieber

1. Allgemein

- 1.1 Die im Gewerbegebiet Grimmenstein der Gemeinde Wolfegg ansässige, im Bereich des Forst- und Spezialmaschinenbaus tätige Firma "HSM Hohenloher Spezial-Maschinenbau GmbH & Co KG" plant die Errichtung einer weiteren Betriebsstätte im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Grimmenstein Änderung der 3. Änderung". Vorgesehen ist der Neubau einer Montagehalle mit Büroflächen sowie einer Betriebsleiterwohnung. Hier sollen Prototypen des Forst- und Spezialmaschinenbaus entwickelt werden.

- 1.2 Im Bereich des Vorhabens ist im rechtverbindlichen Bebauungsplan derzeit eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Um das Vorhaben bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, soll daher seitens der Gemeinde Wolfegg ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die voraussichtliche Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,19 ha.
 - 1.3 Der Termin dient dazu, frühzeitig die fachlichen Rahmenbedingungen für das Projekt abzuklären und offene Fragestellungen auszuräumen.
2. Planungsrecht
 - 2.1 Aufgrund der Lage des Vorhabens im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sowie der geringen Größe des Geltungsbereiches kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Den Übergang zur freien Landschaft bildet die nordwestlich liegende Landes-Straße (L) 317.
 - 2.2 Als Planungsinstrument soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, da das Baurecht zweckgebunden für das ortsansässige Unternehmen geschaffen werden soll. Dieses Planungsinstrument beinhaltet die Bestandteile "Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)", "Bebauungsplan" und "Durchführungsvertrag".
 - 2.3 Im Bereich des Vorhabens ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vogt-Wolfegg derzeit eine Grünfläche dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.
 - 2.4 Es wird grundsätzlich begrüßt, dass eine maßvolle und flächenschonende Nachverdichtung im Bereich eines bestehenden Gewerbegebietes verfolgt wird und der Neuausweisung eines Gewerbebestands im Außenbereich vorgezogen wird.
3. Immissionsschutz
 - 3.1 Auf das Vorhaben wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L 317 ein. Aufgrund der eher mäßigen Frequentierung der Straße und der Art der geplanten Nutzungen ist mit keinen Konflikten aufgrund der Verkehrslärm-Immissionen zu rechnen. Eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärm-Immissionen ist nicht erforderlich.
 - 3.2 Vom Vorhaben wirken Gewerbelärm-Immissionen auf umliegende, schützenswerte Nutzungen ein. Aufgrund der Art der geplanten Nutzung und dem Schutzanspruch der umliegenden Nutzungen ist voraussichtlich mit keinen Konflikten zu rechnen. Bei einem reinen Tagbetrieb sind keine konkreten Maßnahmen zu treffen. Im Falle einer nächtlichen Nutzung sind ggf. organisatorische oder technische Maßnahmen vorzunehmen. Je nach konkreter Ausgestaltung der geplanten Nutzungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher ggf. lärmschutztechnische Bestimmungen festzulegen (z.B. zur Situierung von schallabstrahlenden Freianlagen oder zum Geschlossenhalten von Toren im Nachtzeitraum). Eine

detaillierte Begutachtung der Gewerbelärm-Immissionen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist nicht erforderlich.

4. Forst

4.1 Bei den nördlich befindlichen Waldflächen handelt es sich um einen Erholungswald der Stufe 2. Lärm-Immissionen auf den Erholungswald sind möglichst gering zu halten. In einem Abstand von 30 m zum Waldrand sind keine Gebäude und baulichen Anlagen mit Feuerstätten zulässig. Zufahrten sind in diesem Bereich zulässig.

4.2 Die forstlichen Belange und mögliche Auswirkungen durch Lärm auf die Funktion des Erholungswaldes sind in der Begründung zum Bebauungsplan abzuarbeiten.

5. Wasserrecht

5.1 Durch die Planung kommt es zu keinen Beeinträchtigungen von Wasserschutzgebieten und dem Grundwasser.

5.2 Die Entwässerung des Plangebietes hat im modifizierten System zu erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser) zu erfolgen.

6. Naturschutz

6.1 Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden kann, ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich notwendig. Ebenso ist kein Umweltbericht und keine Zusammenfassende Erklärung erforderlich.

6.2 Durch die Planung wird eine bestehende Ortsrandeingrünung teilweise überplant und damit beeinträchtigt. Die bestehende Ortsrandeingrünung kann als äußerst gelungen bezeichnet werden und leistet gegenwärtig eine hervorragende Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes zur freien Landschaft in nördliche bis nordwestliche Richtung. Um diese Funktion im Rahmen der geplanten Bebauung zu erhalten, ist die bestehende Eingrünung soweit möglich zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen. Da der Platz hierfür hauptsächlich durch zu gewährleistende Abstände von der westlich des Plangebietes verlaufenden Landes-Straße L 317 limitiert wird, ist die neu zu schaffende Eingrünung mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung Straßenwesen abzustimmen.

6.3 Zum Schutz des Bodens und dessen Funktionen sind Hinweise zur Bodenverwertung und Minimierungsmaßnahmen zum Eingriff in das Schutzgut Boden in den Bebauungsplan aufzunehmen.

7. Artenschutz

- 7.1 Um das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten abschätzen zu können, ist eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchzuführen. Hierbei ist insbesondere auf das Vorkommen von Vogelarten und Fledermäusen zu achten. Bei den Fledermäusen muss darüber hinaus die Eignung und Nutzung der Gehölze (Eingrünung) als Leitstruktur bewertet werden.
- 7.2 Die Relevanzbegehung sollte so bald wie möglich durchgeführt werden, um eventuell notwendige, vertiefende Kartierungen mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmen und Verzögerungen im Bebauungsplanverfahren abschätzen zu können.

8. Straßenwesen

- 8.1 Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Landes-Straße L 317. Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen, Abteilung Straßenwesen ist das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Grimmenstein Änderung der 3. Änderung" festgesetzte Anbauverbot unverändert beizubehalten und bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Das Verbot betrifft neben Hochbauten auch Garagen und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO. Da die vorgesehene Zufahrt zu den geplanten Gebäuden nicht unter § 12 bzw. § 14 BauNVO fällt, wird davon ausgegangen, dass diese nicht vom Anbauverbot tangiert wird. Dies ist jedoch noch abschließend mit dem Regierungspräsidium Tübingen abzustimmen.
- 8.2 Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums bestehen derzeit keine Ausbauabsichten der Landes-Straße L 317. Bei der Gemeinde Wolfegg sind jedoch Planungen zu Sanierungs- bzw. Umbaumaßnahmen bekannt. Etwaige Absichten der Straßenbaubehörde im Hinblick auf bauliche Veränderungen an der Straße und ggf. hiermit verbundene Auswirkungen auf das Vorhaben sind abzuklären.

9. Weitere Vorgehensweise

- 9.1 Das Büro Sieber hat bereits eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, um das Erfordernis eventueller weiterer artenschutzrechtlicher Maßnahmen zu eruieren. Hierzu findet kurzfristig eine Abstimmung des Büro Sieber mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg statt.
- 9.2 Das Büro Sieber führt die notwendigen Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung Straßenwesen, (Straßenabstand, Sanierungsmaßnahmen, Gehölze) durch.
- 9.3 Der Vorhabenträger passt die Planungen (Vorhaben- und Erschließungsplan) erforderlichenfalls auf Basis der vorangegangenen Abstimmungen an.
- 9.4 Das Büro Sieber erstellt den Vorentwurf des Bebauungsplanes auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der vorliegenden fachlichen Informationen.

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.

i.A. M.Sc. M. Wachten

Abdruck per E-Mail an:

- Hr. Bgm. Müller
- Fr. Knoch
- Fr. Südbeck-Arndt
- Fr. Boda
- Hr. Kümpel
- Hr. Winkler
- Hr. Adler
- Hr. Frank