

Große Kreisstadt Radolfzell

Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Gatteräcker Süd, Teil 1“



Stand 30.06.2016

Inhaltsübersicht

Teil A Begründung	3
Räumlicher Geltungsbereich	3
Erfordernis der Planaufstellung	4
Entwicklung aus der übergeordneten Planung	4
Bestehende Bebauungspläne	5
Plangebiet	5
Flächenbilanz	6
Verfahren nach § 12 BauGB	6
Umweltbericht – allgemeinverständliche Zusammenfassung	6
Ziel und Zweck der Planung	7
Bebauungskonzeption	7
Erschließungskonzeption	8
Schalltechnische Untersuchung	9
Planungsrechtliche Festsetzung	12
Art der baulichen Nutzung	12
Maß der baulichen Nutzung	12
Überbaubare Grundstücksfläche	13
Bauweise	13
Stellung der baulichen Anlagen	13
Stellplätze	13
Verkehrsflächen	13
Umgang mit Niederschlagswasser	14
Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Verbindung mit einem „Baurecht auf Zeit“	14
Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern	15
Flächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
Höhenlage der baulichen Anlagen	16
Örtliche Bauvorschriften	17
Teil B Anlagen	18
Umweltbericht (Stand 30.06.2016)	18
FFH Vorprüfung (Stand 30.06.2016)	18
Schalltechnische Untersuchung (Stand 20.06.2016)	18

Teil A Begründung

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist weitgehend eben, ca. 0,35 ha groß und befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Liggeringen, welcher zur Großen Kreisstadt Radolfzell gehört.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Detail durch den Planteil definiert.



Abb. 1: Luftbild, Quelle: Aero West, GeoBasis-DE/BKG, Google (03.12.14), ohne Maßstab

Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt und ist lediglich mit einem Schuppen bebaut.

Die Zimmerei Martin Leiz und der Landwirt Winfried Keller sind bereits seit vielen Jahren mit ihren Unternehmen in Liggeringen ansässig. Beide planen eine bauliche Erweiterung ihrer Unternehmen innerhalb Liggeringens, welche jedoch nicht auf den Bestandsflächen der Firmen ausgeführt werden kann. Das Plangebiet bietet sich durch die Nähe zu den bereits existierenden Bauten dieser beiden Unternehmen sowie der Ortsrandlage an.

Das jetzt vorliegende städtebauliche Konzept beinhaltet die Neubebauung des Grundstücks mit zwei Produktions- und Lagerhallen, westlich angrenzend an die K 6100. Beide Hallen sollen durch **eine gemeinsame, zentrale Zu- und Ausfahrt** von der K 6100 erschlossen werden. Östlich der Hallen ist, gemäß Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan, mittel- bis langfristig eine Wohnbebauung angedacht, welche durch die Straße „Zur alten Kirche“ erschlossen werden kann. Durch die unabhängige Erschließungssituation wird eine gegenseitige Behinderung der unterschiedlichen Nutzungen ausgeschlossen.

Das Konzept bildet die Grundlage für den angestrebten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Mit der Aufstellung dieses Plans wird Planungssicherheit für die Stadt Radolfzell und die Gewerbetreibenden geschaffen.

Für die Planungsaufgabe „Gatteräcker Süd, Teil 1“ ist damit die notwendige Planungserfordernis gegeben.

Entwicklung aus der übergeordneten Planung

Die Raumnutzungskarte Ost des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee (Stand 2009) trifft für das zu überplanende Gebiet keine Aussagen, die im Widerspruch zu den beabsichtigten Nutzungen stehen.

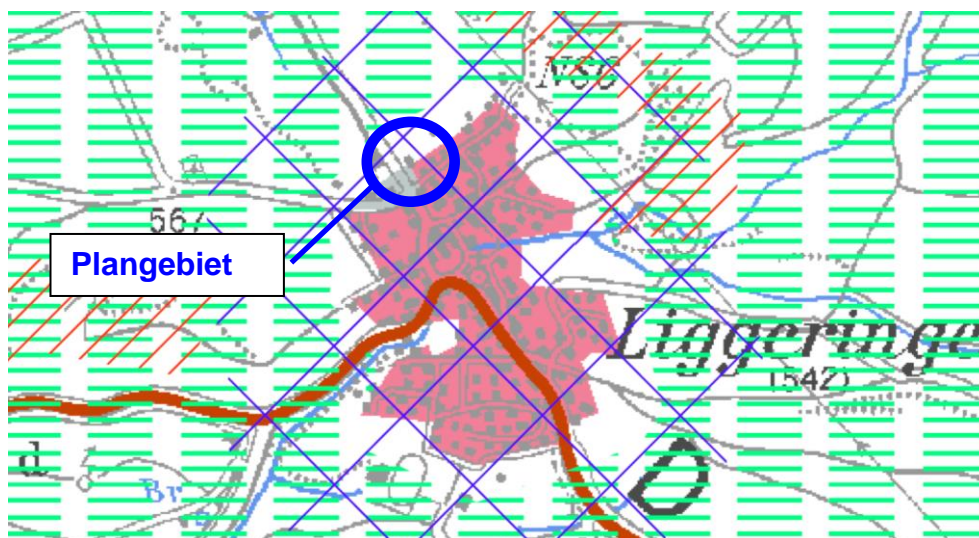


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte Ost, einschließlich genehmigter Änderungen und Teilfortschreibung, Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Stand August 2009, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit dem Zieljahr 2015 ist seit dem 13.07.2006 rechtskräftig. Er sieht für den Bereich Gatteräcker Süd eine Wohnbaufläche vor. Gemäß des Bauvorhabens, mit zwei gewerblich genutzten Hallen muss zu deren Realisierung eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

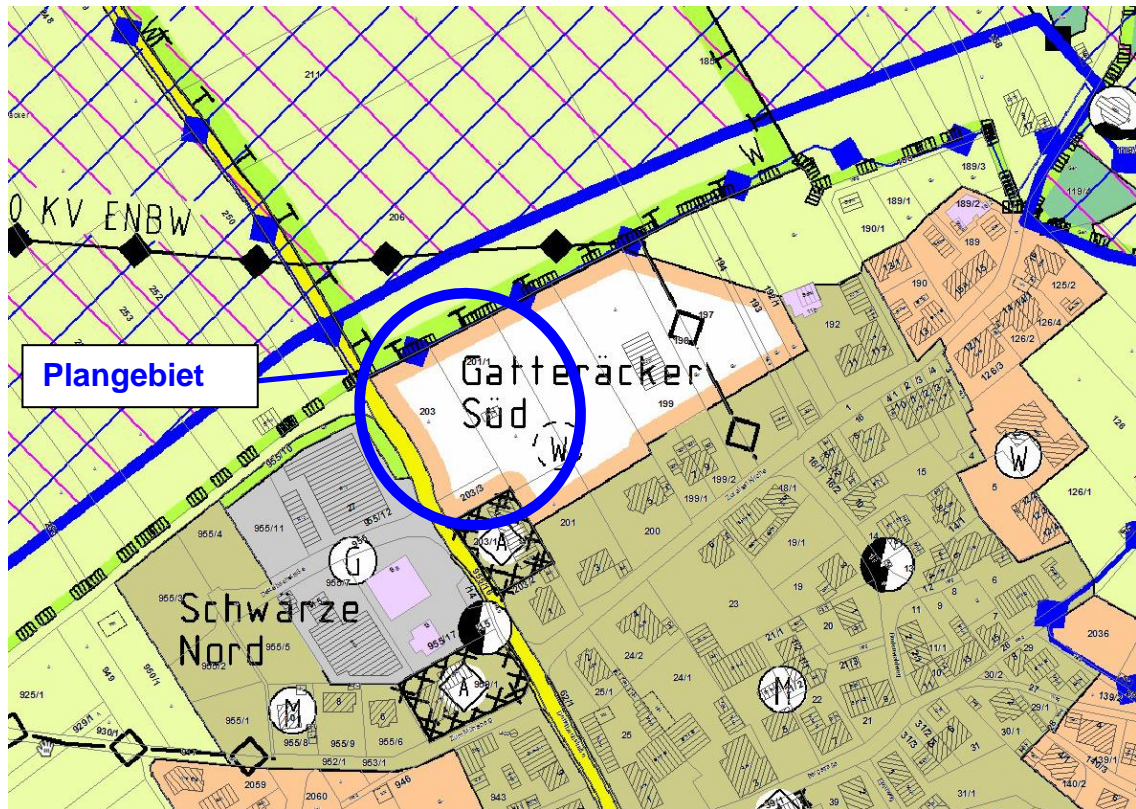


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Zieljahr 2015 der Großen Kreisstadt Radolfzell, rechtskräftig seit dem 13.07.2006, ohne Maßstab

Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet ist bisher unbebaut, mit Ausnahme eines Schuppens auf Flurstück 201. Ein Bebauungsplan besteht für das westlich gelegene Gewerbegebiet „Schwärze Nord“. Dieser bezieht die Straßenverkehrsfläche sowie einen schmalen Grundstücksstreifen der Flurstücke 203/3 als private Grünfläche und 203/1 als Mischgebietsfläche ein.

Plangebiet

Das Plangebiet ist ca. 0,35 ha groß und befindet sich in Ortsrandlage im nördlichen Teil von Liggeringen.

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt. Lediglich ein Schuppen befindet sich innerhalb der Fläche. Zur Umsetzung des Vorhabens ist der Abbruch des Schuppens notwendig. Anstelle seiner wird dort eine Lager- und Produktionshalle sowie eine Lager- und Produktionshalle mit Hofladen erbaut.

Westlich des Plangebietes befindet sich bereits Gewerbe, u.a. ist dort die Zimmerei Leiz ansässig. Südlich, entlang der Kreisstraße grenzt eine lockere Bebauung mit gemischter Nutzung an die geplante Bebauung. Im Osten ist der angrenzende Bereich durch private Gartennutzung geprägt, wobei erwähnt werden muss, dass sich hier, gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan, in Zukunft Wohnbebauung ansiedeln soll.

Die Lage zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung (K 6100) und die Nähe zum Betriebsgelände der Zimmerei Leiz aus.

Die bauordnungsrechtliche Situation des südlich angrenzenden Flurstücks 203/3 wird von der Abteilung Baurecht der Stadt Radolfzell wie folgt beurteilt: „Das südlich gelegene Flst.-Nr. 203/3 liegt derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist es Teil einer geplanten Wohnbaufläche. Mit der Rechtsverbindlichkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird es noch nicht zum Innenbereich nach § 34 BauGB. Eine Baulücke nach § 34 BauGB entsteht erst, wenn im neuen Baugebiet ein Gebäude errichtet worden ist. Eine erteilte Baugenehmigung allein reicht noch nicht aus.

Da das Grundstück Flst.-Nr. 203/3 nicht überplant ist, muss der Gebietscharakter dann nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. BauNVO ermittelt werden, sofern das möglich ist. Um ein Wohngebiet wird es sich in der Nachbarschaft von den Betrieben Keller und Leiz nicht handeln können. Auf den Flächennutzungsplan kommt es dabei nicht an. Man wird dann entweder von einem mischgebietsähnlichen oder diffusen Nutzungscharakter ausgehen müssen. In letzterem Fall richtet sich die Zulässigkeit einer Nutzung dann nach § 34 Abs. 1 BauGB.“

Flächenbilanz

Plangebiet	0,35 ha	100 %
Davon eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	0,35 ha	100 %

Verfahren nach § 12 BauGB

Bedingt dadurch, dass die besagte Fläche im Rahmen konkreter Vorhaben der Eigentümer überplant wird, wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit Abschluss eines solchen Verfahrens dazu, die Planung umzusetzen.

Umweltbericht – allgemeinverständliche Zusammenfassung

Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Radolfzeller Teilortes Liggeringen auf dem Bodanrück und befindet sich nach der naturräumlichen Gliederung des Landes Baden-Württemberg im „Voralpinen Hügel- und Moorland“ im Naturraum des „Hegau“. Die größte Fläche des Plangebiets wird von Wirtschaftsgrünland eingenommen. In der Mitte befindet sich ein kleiner Lagerschuppen, neben welchem ein Obstbaum steht. Ein weiterer Obstbaum steht am Straßenrand der K6100.

Vorhabenbeschreibung

Die Zimmerei Martin Leiz und der Gemüsebaubetrieb Winfried Keller sind in Radolfzell-Liggeringen ansässig. Zur Sicherung ihrer mittel- bis langfristigen Entwicklung beabsichtigen Herr Leiz und Herr Keller eine bauliche Erweiterung ihrer Unternehmen vor Ort in Liggeringen östlich der Dettelbachstraße (K6100) am Ortsausgang. Geplant ist die Errichtung zweier Lager- und Produktionshallen. In die Halle des Gemüsebaubetriebs Keller soll zusätzlich noch ein kleiner Hofladen integriert werden. Das Bebauungsplangebiet „Gatteräcker Süd“ umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha.

Kompensation

Für die folgenden Schutzgüter ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Ökopunkten:

Schutzgut	Öko- punkte
Boden	23.981
Pflanzen und Tiere	32.374
Gesamt	56.355

Für die Schutzgüter Klima, Wasser, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter ist der Eingriff durch die Planung soweit minimiert, dass kein Ausgleich erforderlich ist.

Die Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs besitzen eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung und besitzen nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für eine artenreiche Flora und Fauna. Ein Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen & Tiere und Boden von insgesamt 56.355 Ökopunkten werden durch Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen ausgeglichen.

Durch die Umsetzung der in Kapitel 7 beschriebenen Kompensationsmaßnahmen wird eine Aufwertung von insgesamt 56.532 Ökopunkten erreicht. Somit ist der Kompensationsbedarf von 56.355 Ökopunkten vollständig ausgeglichen. Bezogen auf den Eingriffsort befinden sich alle Maßnahmen im ökologisch funktionalen Raum. Die Maßnahmenpalette reicht von Nutzungsextensivierungen bis hin zu Pflanzung verschiedener Gehölzstrukturen. Zwar sind die Kompensationsmaßnahmen teilweise kleinflächig oder punktuell, sie besitzen aber eine hohe ökologische Funktionalität im Naturhaushalt und bereichern das Landschaftsbild.

Exkurs: Baumschutzsatzung der Stadt Radolfzell

Der durch die Planung wegfallende Obstbaum am bestehenden Lagerschuppen ist gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Radolfzell geschützt. Die zwei festgesetzten Neupflanzungen gemäß Pflanzliste stellen u.a. einen Ersatz für die Rodung des Obstbaums dar.

Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erstmalige Bebauung des Areals. Die hier beschriebene Planung gibt den bereits ortsansässigen Unternehmen die Möglichkeit, sich Standort nah weiter zu entwickeln. Die Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Vorhabenträger.

Bebauungskonzeption

Im Plangebiet ist eine Bebauung mit zwei gewerblich nutzbaren Hallen vorgesehen. In Größe und Kubatur passen sich die beiden geplanten Bauten, den auf der gegenüberliegenden Straßenseite der K 6100 an. Dort sind im Gewerbegebiet „Schwärze Nord“ die Zimmerei Leiz, ein Reifen-Service und andere Gewerbebetriebe ansässig. Beide Gewerbebetriebe teilen sich die zentrale Zu- und Ausfahrt. Zwischen den Hallen ist eine gemeinsame nutzbare Hoffläche vorgesehen, welche den Arbeitsablauf und die Erreichbarkeit der Gebäude erleichtert. Vor diesem Hintergrund sind beide Hallen mit den Giebelflächen zur K 6100 ausgerichtet.

Im Norden, Osten und Süden werden die Bereiche zwischen den Gebäuden und den Grundstücksgrenzen begrünt und mit Bäumen und Sträuchern bestückt. Zur K 6100 wird der Grünbereich infolge von benötigten Stellplätzen verschmälert. Mit der Eingrünung wird der Tatsache Rechenschaft getragen, dass sich die Grundstücke zur offenen Flur hin befinden und damit einen Übergang zwischen Land und Dorf bilden.

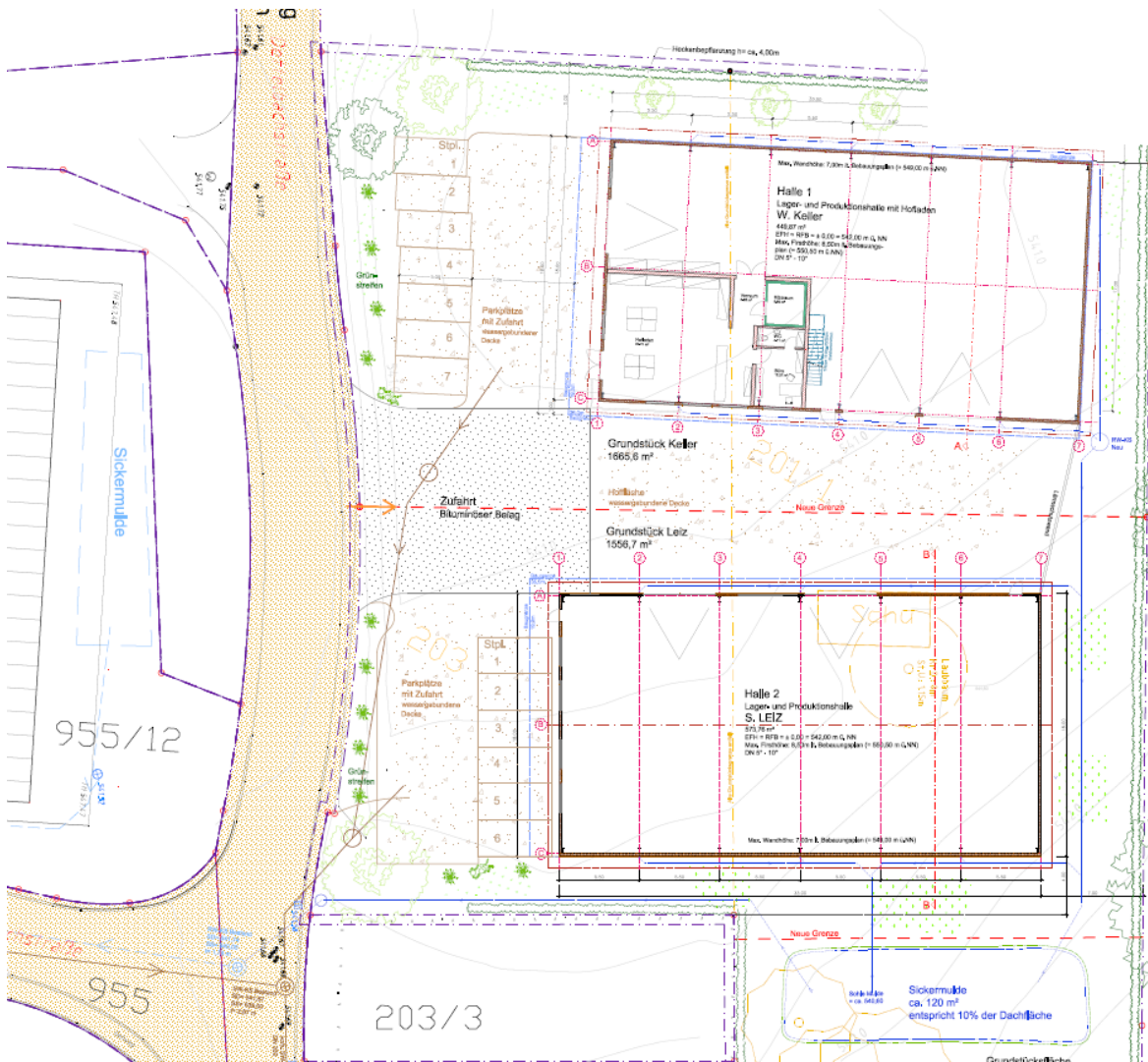


Abb 4: Entwurf, ohne Maßstab, Stand 06/2016, Architektur- und Ingenieurbüro Alois und Alexander Stemmer

Erschließungskonzeption

Verkehr

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt ausschließlich über die K 6100. Aufgrund der Stellungnahmen des Landratsamtes, Amt für Nahverkehr und Straßen sowie der Polizeidirektion Konstanz ist wieder eine zentrale Zu- und Ausfahrt zwischen den Hallen vorgesehen. Ausschlaggebend bei den Behörden für eine zentrale Zufahrt sind Vorteile bezüglich der Sicherheit im Vergleich zu einer getrennten Zu- und Ausfahrt.

Die erforderlichen Sichtfelder werden auf Grundlage des § 28 StrG auf dem gesamten Streckenzug der K 6100 und insbesondere in den Verschwenkbereichen der K 6100 wiederhergestellt. Zuständig ist das Amt für Nahverkehr und Straßen beim Landratsamt

Konstanz. Dabei ist die Herstellung der Sichtfelder nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr kann, nach heutigem Kenntnisstand, im Plangebiet untergebracht werden. Auf Basis der Vorgaben der Stellplatzverordnung Baden-Württemberg wird davon ausgegangen dass für die Lager- und Produktionshalle der Zimmerei Leiz 10 und für die Lagerhalle- mit Hofladen des Gemüsebaubetriebs Keller 6 Stellplätze erforderlich sind. Die genaue Ermittlung der erforderlichen Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Im Plangebiet sind Flächen für 17 Stellplätze dargestellt.

Sonstige technische Infrastruktur

Die Erschließung mit Strom, Wasser und Abwasser ist über die bestehenden Leitungen möglich. Diese werden auf den Gewerbegrundstücken weitergeführt und über entsprechende Leitungsrechte gesichert.. Die Leitungen enden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche etwa auf Höhe der Einmündung des Stichwegs der Dettelbachstraße.

Schalltechnische Untersuchung

Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Tecum, Kempten, vom 20.06.2016 kommt zu folgenden Ergebnissen:

Vorhandene Schutzbedürftige Nutzungen

Bestehende schutzbedürftige Nutzungen sind die Gebäude Dettelbachstraße 14, Zur alten Kirche 5, Zur alten Kirche 7 und Zur alten Kirche 11b.

Nach den Ergebnissen der Berechnungen unterschreiten die Tag-Beurteilungspegel bei der Vorhaben die TA-Lärm-Immissionsrichtwerte an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen um 13 dB(A) bis max. 18 dB(A). Die Vorhaben sind somit im Sinne der TA-Lärm irrelevant.

Im Nachtzeitraum sind an den bestehenden Nutzungen noch deutlichere Unterschreitungen der Richtwerte in Höhe von minimal 27 dB(A) bis maximal 30 dB(A) zu erwarten.

Bei der Betrachtung des Vorhabens sowie des vorhandenen Zimmereibetriebes als gemeinsame Anlage und der Annahme, dass der vorhandene Zimmereibetrieb den im Genehmigungsbescheid festgesetzten Immissionsrichtwert bereits ausschöpft, bewirken die zusätzlichen Belastungen durch das Vorhaben keine weiteren Erhöhungen bereits ausgeschöpfter Immissionsrichtwerte.

Geplantes Allgemeines Wohngebiet

Zur Beurteilung der Geräuschsituation im östlich geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie im Bereich des südlichen Grundstücks Flurstück 203/3 wurden Beurteilungspegelkarten für den Tag- und Nachtzeitraum berechnet.

Im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes wird der WA-Richtwert der TA-Lärm von 55 dB(A) für den Tagzeitraum bis zu einer potentiellen Plangebietstiefe von max. 20 m (gemessen von der östlichen Grundstücksgrenze der beiden Vorhaben) überschritten. Im Abstand von ca. 3 m zur vorgenannten Grundstücksgrenze treten Richtwertüberschreitungen in Höhe von maximal 7 dB(A) auf. Im Nachtzeitraum sind östlich des Plangebietes keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten. Im Nordosten sind aufgrund des geplanten Rückkühlers mit 37 dB(A) (im Abstand von ca. 3 m zur vorgenannten Grundstücksgrenze) die höchsten Nacht-Beurteilungspegel zu erwarten.

Für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets sind Maßnahmen zur Konfliktbewältigung erforderlich. Als Maßnahme wird die Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 5,5 m über dem vorhandenen Gelände festgesetzt. Diese Wand ist zwischen den geplanten Hallen zu errichten und verbindet dann die Ostfassaden. Für einen Zugang zu der östlich anschließenden Grünfläche kann die Wand Türen und / oder Tore aufweisen. Nach Umsetzung der Maßnahme sind im geplanten Wohngebiet im Tagzeitraum keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten. Im Nachtzeitraum wird – mit Ausnahme der nordwestlichsten Ecke eines potentiellen Wohngebiets – im Bereich 2,5 m östlich der Plangebietsgrenze der Richtwert von 40 dB(A) minimal um 7 dB(A) unterschritten.

Unbebautes Flurstück 203/3

Die Situation auf Flurstück 203/3 stellt sich aus gutachterlicher Sicht wie folgt dar: Aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen ist in einem Abstand von 2,5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 203/3 keine schutzbedürftige Nutzung zu erwarten. Wird davon ausgegangen, dass eine potenzielle schutzbedürftige Bebauung einen Mindestabstand zur K 6100 einzuhalten hat, wie er beim benachbarten Gebäude Dettelbachstraße 14 gegeben ist, ist im Grundstücksbereich südlich bzw. östlich der genannten Abstände mit Beurteilungspegeln von tagsüber max. 51 dB(A) zu rechnen. 5 Meter westlich der o.g. Fluchtlinie ist ein Tag-Beurteilungspegel beider Vorhaben von 53 dB(A) zu erwarten (Tag-Immissionsrichtwert: 60 dB(A)).

Im Nachtzeitraum treten Beurteilungspegel von weniger als 30 dB(A) auf.

Die Mischgebiets-Immissionsrichtwerte werden durch die Geräusche beider Einzelvorhaben erheblich unterschritten. Das sog. Irrelevanzkriterium der TA Lärm ist bei Richtwertunterschreitungen von 6 dB(A) und mehr erfüllt. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht geboten.

Maßnahmen zum Schallschutz für das potentielle Allgemeine Wohngebiet

Zum Schutz des potentiellen Allgemeinen Wohngebiets schlägt der Gutachter eine Lärmschutzwand mit der im folgenden beschrieben Ausführung vor: Die beiden Lager- und Produktionshallen sind im Osten (östliche Giebelseiten) durch eine Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 5,5 m über anliegenden Hofniveau miteinander fugendicht zu verbinden. Die Schallschutzwand muss mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von 18 dB aufweisen. Sofern für den Durchgang bzw. für die Durchfahrt von Fahrzeugen Türen und Tore innerhalb der Wand installiert werden, müssen diese Elemente entsprechende Schalldämm-Maße aufweisen. Auf der Fläche östlich der beiden Hallen und östlich der Schallschutzwand dürfen keine geräuschrelevanten Vorgänge stattfinden (z.B. Betrieb von Fahrzeugen, Verladung von Fahrzeugen mittels Stapler oder von Hand).

Ohne konkreten schalltechnischen Nachweis geht der Gutachter davon aus, dass nach Realisierung der Vorhaben und Realisierung der hier beschriebenen Schallschutzwand die Geräuschimmissionen der beiden in Abschnitt 6 beschriebenen, bestehenden Betriebe (Fa. Leiz und Fa. Trummer) im Bereich des geplanten WA mindestens 3 dB(A) unterhalb der WA-Immissionsrichtwerte liegen.

In Summe mit den Geräuschen der beiden Vorhaben sind dann im geplanten allgemeinen Wohngebiet keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten.

Beurteilung des Anlagenbezogenen Verkehrs auf der K 6100

Hinsichtlich der Grenze der zumutbaren Geräuschimmissionen durch zusätzlichen Erschließungsverkehr auf öffentlichen Straßen im Zusammenhang mit dem Betrieb von Anlagen enthält Ziffer 7.4 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm-folgende Regelung:

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Anlagengrundstück sollen u. a. in Misch- und Wohngebieten durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit sie

- den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen in:

Mischgebieten (MI)	tags	64 dB(A) und
	nachts	54 dB(A).

Nach der neuesten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Beschluss vom 08.01.2013 – 4B 23/12- Juris) ist die Regelung der Ziffer 7.4 der TA Lärm eine abschließende Bewertung, die bei der Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrs zwingend, aber auch ausschließlich zu beachten ist.

Die o.g. drei Kriterien für die Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen sind kumulativ gültig, d.h. sie müssen zusammen zutreffen. Eine Erhöhung der Beurteilungspegel um 2,1 dB(A) (aufgerundet 3 dB(A)) tritt auf, wenn sich das Verkehrsaufkommen um 62 % erhöht. Eine entsprechende Erhöhung ist nach Realisierung der Planung nicht zu erwarten. Die Planung löst somit keine organisatorischen Schallschutzmaßnahmen aus. Auf die detaillierte Ermittlung der Geräusche des anlagenbezogenen Verkehrs auf der K 6100 kann somit verzichtet werden.

Weitere Erläuterungen sind der Schalltechnischen Untersuchung in der Anlage zu entnehmen.

Planungsrechtliche Festsetzung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen stellen sicher, dass die städtebauliche Konzeption bezüglich der Anordnung der Gebäude, der Gebäudetypologie, der Höhenentwicklung der Gebäude und der Dichte auch umgesetzt und langfristig gesichert werden.

Ziel ist es, einen ansprechenden, sich der Umgebung und dem dörflichen Charakter angepassten Gewerbestandort zu schaffen. Die Festsetzungsmöglichkeiten des Baugesetzbuches werden durch die Festsetzungsmöglichkeiten der Landesbauordnung bezüglich der Gebäudegestaltung noch ergänzt.

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind grundsätzlich nur gewerbliche Nutzungen zulässig, deren Störpotenzial dem entspricht, was in Mischgebieten zulässig wäre. Damit wird sichergestellt, dass angrenzend vorhandene und geplante Wohnnutzungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Konkret wird das Gebiet mit zwei Gewerbebauten bebaut. Wobei die Zimmerei Leiz das Gebäude zu Lagerzwecken nutzen möchte, außerdem soll die Möglichkeit bestehen Folien zu schweißen. Der Gemüsebaubetrieb Keller möchte seine Halle für Lager- und Produktionszwecke nutzen. Ergänzt werden soll die Nutzung durch einen Hofladen. Durch diese Nutzungen kann von einem eingeschränkten Lärmpegel ausgegangen werden, welcher kein Konfliktpotenzial mit der umgebenden Bebauung entwickelt.

Eine Zimmerei ist grundsätzlich als wesentlich störender Betrieb einzustufen. Damit ist eine Zimmerei in einem klassischen Gewerbegebiet zulässig. Im hier vorliegenden Fall wird der Betrieb der Zimmerei Leiz auf zwei benachbarte Standorte aufgeteilt. Wobei am heutigen Standort im Bereich des Gewerbegebietes „Schwärze Nord“ auch weiterhin der Hauptstandort mit den typischen Maschinen wie Hobeln und Kappsägen sein wird. Der Teil des Betriebes, der im Bereich des „Gatteräcker Süd, Teil 1“ liegt, ist hingegen atypisch. Das heißt, hier sind die üblichen Maschinen nicht vorhanden und dürfen auch nicht aufgestellt werden, somit finden die üblichen Arbeiten, wie Sägen und Hobeln, hier nicht statt. Im Bereich „Gatteräcker Süd, Teil 1“ ist gemäß den Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur eine Lagerung sowie das Folienschweißen zulässig. Diese Nutzungen wiederum sind in einem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig. Da ihr Störpotenzial typischerweise dem entspricht, was in Mischgebieten zulässig ist.

Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung regelt § 17 BauNVO. Die Obergrenzen ergeben sich aus der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ). Der hier vorliegende Bebauungsplan setzt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 fest. Die Grundfläche gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit ist im Gebiet „Gatteräcker Süd, Teil 1“ dieselbe Grundstücksausnutzung zulässig wie im bestehenden Gewerbegebiet „Schwärze Nord“.

Die Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich unter anderem auf die umgebende Bebauung, insbesondere im Gewerbegebiet „Schwärze Nord“. Im Rahmen der Überarbeitung der Planung nach der frühzeitigen Beteiligung sind insbesondere die vielfach kritisierten Gebäudehöhen betrachtet worden. Die Firsthöhe wird von 10,0 m auf maximal 8,5 m

über Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt. Ergänzend wird die Traufhöhe als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut auf maximal 7,0 m über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt. Diese Höhen ermöglicht eine gute Ausnutzung der Hallen für gewerbliche Zwecke. Gleichzeitig stellen sie einen Kompromiss zu den angrenzenden Gebäuden dar.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen für die einzelnen Gebäude - auch als Baufenster bezeichnet - definiert. Ziel ist wiederum die im städtebaulichen Entwurf vorgegebene Struktur planungsrechtlich zu sichern. Insbesondere die Ausweisung von einzelnen Baufenstern für die jeweiligen Gebäude ist wichtig, um die gewünschte Bebauungsstruktur zu erhalten und langfristig zu sichern.

Die Größe der Baufenster ist so gewählt, dass sie einen Rahmen bilden in dem die eigentlichen Gebäude realisiert werden. Das heißt, dass die Baufenster mit **19 x 35 m** größer sind als die geplanten Hallen mit 18 x 33 m. Dieses Vorgehen bietet den Bauherren die Möglichkeit, innerhalb des Rahmens die genaue Position der Gebäude erst im Rahmen des Bauantrags festzulegen, dabei ist es ausdrücklich zulässig das Baufenster durch Dachüberstände zu überschreiten.

Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise nimmt die in der Nachbarschaft vorhandenen Strukturen auf.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den einzelnen Baufenstern in der Planzeichnung. Die Gebäude sind parallel zu den Baufenstern zu errichten. Die Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen ist Folge der im städtebaulichen Entwurf definierten städtebaulichen Konzeption und Gebäudestruktur und sichert diese Struktur langfristig.

Stellplätze

Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt, zumal die Mitarbeiter beider Betriebe an den bestehenden Betriebsstandorten ausreichend Stellplätze zur Verfügung haben.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten können an der westlichen Grundstücksgrenze **in Nachbarschaft zur K 6100 etwa 14 Stellplätze realisiert werden weitere 3 Stellplätze sind im Hofbereich an der Schallschutzwand angeordnet**. Im Vorhaben und Erschließungsplan ist die genaue Lage und Größe der Stellplätze dargestellt.

Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen. Der Ausbau der Dettelbachstraße, soweit bekannt, ist jedoch berücksichtigt. Das Gebiet wird über eine **gemeinsam zu nutzende zentrale Zu- und Ausfahrt** der K 6100 erschlossen.

Die, an der Zu- und Ausfahrt, erforderlichen Sichtdreiecke werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Sichtdreiecke sind gemäß § 16 LBO von jeglicher sichtbehin-

dernder Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten. In den örtlichen Bauvorschriften ist diese Vorschrift ergänzt. Die Bereiche des Sichtdreiecks, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen sind gemäß § 28 Abs. 2 StrG freizuhalten.

Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden. Hierbei ist unerheblich, ob das Grundstück zuvor bebaut war oder nicht. In § 2 der Niederschlagsverordnung vom 22.03.1999 werden Anforderungen an eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers gestellt. Demzufolge muss eine Versickerung immer über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone erfolgen. Aufgrund der Erfahrungen mit dem Baugrund westlich der Dettelbachstraße kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. In diesem Fall wird das nicht verunreinigte Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation und einen offenen Graben außerhalb des Plangebiets dem Dettelbach zugeführt. Die abschließende Klärung des Umgangs mit dem Niederschlagswasser erfolgt im Rahmen des Baugesuchs.

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Geltungsbereichs werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Das Geh- und Fahrrecht mit der Bezeichnung „R1“ bezieht sich hierbei auf die beiden Eigentümer der Flurstücke Nr. 201/1 und 203. Diese Festsetzung sichert die gemeinsame Nutzung der zentralen Zu- und Ausfahrt und der Hofflächen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung „R2“ ist zugunsten des Eigentümers des nördlichen Grundstücks festgesetzt. Es sichert den Zugang zu der, von beiden Eigentümern genutzten, Retentionsfläche im Süden des Plangebietes für den Eigentümer des nördlichen Grundstücks.

Das Leitungsrecht mit der Bezeichnung „R3“ wird zugunsten des nördlich liegenden Grundstücks festgesetzt. Es dient der Anbindung des Grundstücks an den Schmutzwasserkanal.

Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Verbindung mit einem „Baurecht auf Zeit“

Die Stadt Radolfzell hat im Flächennutzungsplan im Plangebiet und östlich angrenzend eine geplante Wohnbaufläche mit der Bezeichnung „Gatteräcker Süd“ dargestellt. Im Rahmen der hier vorliegenden Planung wird ein Teil der geplanten Wohnbaufläche zu einer gewerblichen Baufläche. Der Stadt ist es sehr wichtig, dass die übrigen geplanten Wohnbauflächen im Bereich „Gatteräcker Süd“ zukünftig als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden können. Vor diesem Hintergrund ist eine schalltechnische Untersuchung beauftragt worden. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass im geplanten Wohngebiet in einem 20 m breiten Streifen, gemessen von der östlichen Grundstücksgrenze der Gewerbeflächen, eine Überschreitung der TA-Lärmrichtwerte vorliegt. Mittels einer 5,5 m hohen Lärmschutzwand als **fugendichte** Verbindung der Ostfassaden der Gewerbehallen können die TA-Lärmrichtwerte eingehalten werden.

Aus Sicht der Planung ist die Lärmschutzwand ab dem Zeitpunkt erforderlich, ab dem der Bebauungsplan für die angrenzenden Wohnbauflächen mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft tritt. Aus diesem Grund ist die Festsetzung der Lärmschutzwand mit der oben beschriebenen Bedingung verknüpft worden.

Exkurs: § 9 Abs. 2 Nr. 2 bedingte Festsetzung

Das Baugesetzbuch enthält keine Vorschriften über den zeitlichen Geltungshorizont der Bebauungspläne - der Bebauungsplan gilt daher im Grundsatz zeitlich unbegrenzt. Mit der Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB können nur einzelne Festsetzungen in eine zeitliche Abhängigkeit gebracht werden. Dies ist in vorliegender Planung der Fall; die bedingte Festsetzung bezieht sich nur auf die Lärmschutzwand.

Bedingte Festsetzungen sind auf besondere Fälle beschränkt. Der besondere Fall liegt hier vor. Die Schallschutzmaßnahme ist erforderlich, sobald der rechtsverbindliche Bebauungsplan für die geplante Wohnbaufläche in Kraft getreten ist und damit das Wohngebiet „Gatteräcker Süd“ realisiert werden kann.

Für die heute bereits bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen ergeben sich durch die Realisierung der geplanten gewerblichen Vorhaben keine Überschreitungen der Richtwerte nach TA-Lärm.

Eine Lärmschutzwand würde heute nur die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Streuobstwiese schützen. Außerdem würde die Lärmschutzwand ohne die bauliche Einbindung durch das Wohngebiet zu einer erheblichen nachteiligen Veränderung des Landschaftsbilds führen.

Die Festsetzung ist mit der Bestimmung, dass die Lärmschutzwand mit Rechtskraft des Bebauungsplans für das Wohngebiet zu errichten ist, hinreichend bestimmt.

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Der Grünordnungsplan trifft Aussagen zur Bepflanzung, die mit der Übernahme in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechtverbindlich festgesetzt werden.

So sind **zwei** Bäume entlang der Dettelbachstraße (K 6100) zu pflanzen. Außerdem ist ein bestehender Streuobstbaum an der Dettelbachstraße zu erhalten. Entlang der nördlichen Halle sind außerdem vier Bäume als Spalierbäume zu pflanzen. In den Planungsrechtlichen Festsetzungen wird bezüglich der Pflanzstandorte für Bäume festgesetzt, dass diese von der Darstellung in der Planzeichnung um bis zu 3 m abweichen dürfen.

Im Norden, Osten und Süden der geplanten Hallen werden ergänzend Strauchpflanzungen festgesetzt, die als Hecke zur Eingrünung beitragen. Bestehende Strukturen werden soweit als möglich eingebunden. Die Pflanzung soll im Dreiecksverbund mit einem Pflanzabstand von ca. 0,8 m erfolgen.

Ziel der Pflanzfestsetzungen ist es, den im städtebaulichen Entwurf aufgezeigten Übergang von Landschaft und Bebauung festzuschreiben und dauerhaft zu sichern. Gleichzeitig bietet die Festsetzung zu den Baumpflanzungen ausreichend Spielraum, um die genauen Pflanzstandorte der Bäume erst im Rahmen der Genehmigungsplanung festzulegen. **Im Rahmen der Überarbeitung der Planung nach der Offenlage wird die nördliche Heckenpflanzung weiter vom angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstück abgerückt um eine Verschattung des Nachbargrundstücks zu vermeiden und die Vorgaben des Nachbarrechts einzuhalten. Damit ist weiterhin eine ca. 4 m hohe Hecke möglich, die dem Ziel der Eingrünung gerecht wird.**

Flächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Rahmen dieser Festsetzung werden die Maßnahmen zur Minimierung und der Kompensation des Eingriffs festgesetzt.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft trägt die insektenfreundliche Beleuchtung, die Festlegung wasserdurchlässiger Beläge für Hof- und Stellplatzflächen (mit Ausnahme des direkten Zufahrtsbereiches) und die Regelung zu tierdurchlässigen Einfriedungen bei. Darüber hinaus ist der fachgerechte Umgang mit dem Mutterboden festgelegt. Auch die bereits erläuterten Festsetzungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern leisten einen wichtigen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs.

Zur Kompensation des Eingriffs sind insgesamt sieben Maßnahmen festgesetzt. Die drei Maßnahmen K1 bis K3 gleichen den Eingriff durch den Bau der **nördlichen Halle (Halle 1)** aus. Die Maßnahmen K4 bis K7 gleichen den Eingriff durch den Bau der **südlichen Halle (Halle 2)** aus. **Die Ausgleichsmaßnahmen werden ergänzend im Durchführungsvertrag für die Dauer von mindestens 25 Jahren gesichert.**

Die Maßnahmen umfassen ein breites Spektrum von der Neupflanzung bzw. Ergänzung von Baumreihen, die Pflanzung von Feldhecken, die Anlage von Ackerrandstreifen, über die Umwandlung von Ackerflächen in Extensivwiesen bis zur Änderung der Bewirtschaftung bestehender Wiesen um diese zur hochwertigen FFH-Mähwiese umzuwandeln.

Bei der Entwicklung der Maßnahmen wurde zum einen darauf geachtet, dass sie möglichst wenig in wertvolle Ackerflächen eingreifen zum anderen sind die Maßnahmen so konzipiert, dass sie bestehende Biotopstrukturen sinnvoll ergänzen und aufwerten. Die vorgenannten Maßnahmen sind ausführlich im Umweltbericht beschrieben. Alle Maßnahmen sind mit der Stadt Radolfzell und dem Landratsamt Konstanz abgestimmt. Nach Umsetzung der genannten Maßnahme ist der Eingriff ausgeglichen.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Auf der Basis der vorliegenden Hochbauplanung legt der Bebauungsplan die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) sowie die Wand- und Firsthöhen für jedes Gebäude fest. Ziel ist das Einfügen der Bebauung in die bestehende Topografie. Dabei sind die Anforderungen an die Entwässerung zwingend zu beachten.

Die Festlegung der maximal zulässigen EFH sowie der Wand- und Firsthöhen schafft eine langfristige und klare Regelung der zulässigen Höhenentwicklung. Die EFH wird in den Planungsrechtlichen Festsetzungen als maximal zulässige Höhe definiert, so dass eine Überschreitung unzulässig ist.

Die EFH orientiert sich am vorhandenen Gelände. Die jetzt vorliegende Vermessungstechnische Bestandsaufnahme zeigt, dass das Gelände leicht bewegt ist. Im Bereich der geplanten Zufahrt liegt die bestehende Straße auf einer Höhe von 541,6 m üNN. Aufgrund der anschließenden Böschung fällt das Gelände leicht auf 540,9 m üNN ab. Bis zur östlichen Grundstücksgrenze steigt das Gelände dann wieder bis auf 541,6 m üNN an. Auch in Nord-Süd-Richtung weist das Gelände eine leichte Bewegung auf. Es steigt von 540,7 m üNN an der nördlichen Grundstücksgrenze etwa auf Höhe der heutigen Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 201/1 und 203 auf 541,7 m üNN an der südlichsten Grundstücksgrenze. Die Höhenlage der Gewerbehallen ist mit 542,0 m üNN so gewählt, dass die südliche Halle mit ihrer südöstlichen Gebäudeecke die Höhe des bestehenden Geländes aufnimmt. Da die Bauvorhaben über eine gemeinsame Hoffläche verfügen und auch die Hofentwässerung gemeinsam erfolgen muss, wird für beide Hallen dieselbe EFH festgesetzt

Örtliche Bauvorschriften

Im Zusammenspiel mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen nach Baugesetzbuch bietet die Landesbauordnung Baden-Württemberg weitere Festsetzungsmöglichkeiten, beispielsweise in Bezug auf die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen.

Ziel ist es, einen Rahmen für die Gestaltung der Gebäude zu schaffen, damit diese nach einheitlichen Maßstäben erfolgt. Im Ergebnis sollen zwei gestalterisch eher zurückhaltende Gebäude entstehen.

Gestaltung der Dächer und Fassaden

Dachgestaltung: In dem Gebiet sind Satteldächer als verbindendes Glied zwischen der bestehenden Bebauung und den Neubauten vorgeschrieben. Mit dem Ziel, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, werden nur Dacheindeckungen in dunkelgrauen und hellgrauen **sowie ziegelroten bis rotbraunen** Materialien zugelassen. Damit wird den Forderungen des Landratsamtes Amt für Baurecht und Umwelt, Abt. Naturschutz **und den Wünschen der Nachbarschaft**, nachgekommen. Zudem unterstützt diese Wahl der Dachform und das Spektrum der Dachfarben das Einfügen in den dörflichen Charakter. In Bezug auf die Dachgestaltung sind im Übrigen im Wesentlichen die Vorschriften des benachbarten Bebauungsplans „Schwärz Nord“ übernommen worden. Damit ist sichergestellt, dass am Ortseingang ein einheitliches Erscheinungsbild entstehen kann.

Fassadengestaltung: Ebenfalls mit dem Ziel die neuen gewerblich genutzten Hallen an das Umfeld anzupassen, wird in den Örtlichen Bauvorschriften festgelegt, dass nur Holzfassaden zulässig sind.

Gestaltung der unbebauten Flächen

Gewerbliche Bauflächen werden i.d.R. intensiv genutzt. Umso wichtiger ist es, Regelungen für die Gestaltung der unbebauten Flächen zu treffen. Diese befinden sich häufig in den Randbereichen und können somit dazu beitragen, einen angemessenen Übergang zwischen Gewerbegebiet, Wohngebiet und Landschaft zu schaffen. Die unbebauten und nicht als Hof- bzw. Rangier- und Stellplatzflächen benötigten Grundstücksflächen sind somit als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu pflegen. Im Zusammenhang mit der Gestaltung der unbebauten Flächen ist bezüglich der Einfriedungen nur festgelegt, dass sie einen Bodenabstand von mind. 10 cm einhalten müssen. Dies dient der Durchlässigkeit für Kleintiere und ist ein Beitrag zur Minimierung des Eingriffs für Tiere.

Radolfzell, den

Überlingen, den



Planstatt Senner

Teil B Anlagen

Umweltbericht (Stand 30.06.2016)

FFH Vorprüfung (Stand 30.06.2016)

Schalltechnische Untersuchung (Stand 20.06.2016)