

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VbB „Gatteräcker – Süd, Teil 1“

Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

vom 13.05.2015 – 15.06.2015 nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zusammenstellung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

vom 13.05.2015 – 15.06.2015 nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 07.10.2015, geändert 01.02.16, 18.02.16

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich zurückgemeldet, jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

- GVV Höri, Gaienhofen, Schreiben vom 03.06.2015
- Netze BW GmbH, Schreiben vom 22.05.2015

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>(DSchG BW) sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, etc.) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.</p>	
<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 01.06.2015</p>		
	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Geotechnik</u></p> <p>Nach Geologischer Landesaufnahme bilden holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Versickerung Abstand genommen werden. Eine objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.</p> <p><u>Boden</u></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme – die Erläuterungen zur Geotechnik werden in die Hinweise übernommen</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p><u>Bergbau</u> Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Wir verweisen auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme - die allgemeinen Hinweise werden in die Hinweise zum Punkt Geotechnik übernommen</p>
IHK Hochrhein-Bodensee, Schreiben vom 08.06.2015		
	<p>Wir haben keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für weitere Gewerbeflächen.</p> <p>Als Art der Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, um den Störungsgrad an dem Gebietscharakter eines Mischgebietes (MI) auszurichten. Auf diese Weise soll die Verträglichkeit mit einem vorhandenen und noch zu entwickelnden Wohngebiet gesichert werden.</p> <p>Durch die Maßnahme können ein Gewerbebetrieb und ein landwirtschaftlicher Betrieb ihre notwendigen Gewerbehallen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>sowie ein Hofladen errichten. Beide Betriebe werden somit in ihrer Weiterentwicklung gefördert.</p> <p>Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Planareal als Wohnbaufläche (W-Gebiet) festgesetzt. Um der bauleitplanerischen Systematik entsprechen zu können, ist der Flächennutzungsplan zu ändern.</p> <p>Ein Teil der Wohnbaufläche wird als gewerbliche Baufläche (G-Fläche) ausgewiesen.</p> <p>Durch das Bauleitplanverfahren werden wirtschaftliche Belange positiv berührt. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Belange der Umwelt umfassend beachtet werden.</p>	
Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt, Schreiben vom 10.06.2015		
	<p>zu dem oben genannten Flächennutzungsplan nimmt das Landratsamt Konstanz wie folgt Stellung:</p> <p>Flurneuordnung und Landentwicklung:</p> <p>Beim o.g. Vorhaben sind weder geplante noch laufende Flurneuordnungsverfahren berührt.</p> <p>Von Seiten des Amtes für Flurneuordnung bestehen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme
	<p>Forstverwaltung:</p> <p>Das Kreisforstamt hat den Bebauungsplan der Stadt Radolfzell, Ortsteil Liggeringen, „Gatteräcker Süd, Teil 1“ überprüft. Es sind keine Waldflächen oder Mindestabstände zu Waldflächen betroffen.</p>	Kenntnisnahme

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	Das Kreisforstamt hat keine Bedenken oder Anregungen gegen den Bebauungsplan.	
	<p>Immissionsschutz:</p> <p>Nach Einsichtnahme in den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Schalltechnische Untersuchung der Tecum GmbH (Bericht Nr. 15.008.1/F vom 6. Marz 2015) bestehen bei Einhaltung der Voraussetzungen und Empfehlungen für die Planung und der entsprechenden Umsetzung der geplanten passiven Schallschutzmaßnahmen von hier aus keine Bedenken und Anregungen zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan</p>	Kenntnisnahme
	<p>Kreisarchäologie:</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Aus dem oben angeführten Bereich sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, möglicherweise unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen. Da sich die Kontaktdaten der Landesdenkmalpflege geändert haben und inhaltliche Ergänzungen notwendig sind, bitten wir den Hinweis auf Bodenfunde in den textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan (Teil D, Punkt 1. Denkmalschutz) gemäß folgender Formulierung abzuändern</p> <p>Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Erschließungsmaßnahmen, Oberbodenabtrag und Baugrubenaushub ist frühzeitig mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten2, 78224 Singen, 07731/61229 oder</p>	Kenntnisnahme – der Hinweis wird entsprechend übernommen

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>0171/3661323; juergen.hald@LRAKN.de) abzustimmen. Werden archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Gemäß § 20 Landesdenkmalschutzgesetz (DSchG BW) sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, etc.) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.</p>	
	<p>Landwirtschaft:</p> <p>Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst rund 0,32 ha und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Flächennutzungsplan (FNP) weist Wohnbaufläche aus, es ist parallel eine Änderung des FNP zu gewerblicher Baufläche vorgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Das Gebiet ist in der Wirtschaftsfunktionenkarte der Digitalen Flurbilanz Baden-Württemberg als Vorrangflur der Stufe I dargestellt. Es handelt sich dabei um überwiegend landbauwürdige Flächen mit guten bis sehr guten Böden, die unbedingt einer landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sein sollten.</p> <p>Da es sich um keinen erheblichen Flächenverbrauch handelt und durch den Bebauungsplan neben der Erweiterung eines Zimmererbetriebes auch die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes (Gemüsebau) ermöglicht wird, bestehen von Seiten des Amts für Landwirtschaft keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des BPL Gatteräcker Süd Teil 1 sowie die parallele Änderung des FNP.</p> <p>Laut Entwurf des Umweltberichts sind gebietsexterne Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Wir bitten wir bereits im Vorfeld darum, die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Ersatzmaßnahmen möglichst gering zu halten. Auch Umwandlungen von Acker in Grünland sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Aus agrarstruktureller Sicht sind Pflege- und Renaturierungsmaßnahmen, Entsiegelungen oder bodenverbessernde Maßnahmen vorzuziehen. Wir bitten diesbezüglich um Rücksprache und weitere Beteiligung am Verfahren. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der vollständigen Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erfolgen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung wird bei der Festlegung der Kompensationsmaßnahmen nach Möglichkeit beachtet. Eine Abstimmung mit den zuständigen Stellen im Landratsamt wird zugesagt.</p>
	<p>Naturschutz:</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gatteräcker Süd Teil 1“ sieht den Bau zweier Lagerhallen von jeweils 648 m² Grundfläche und einer Höhe von 10 m vor. Das vorgesehene Baugrundstück befindet sich direkt am Ortsrand von Liggeringen. Es handelt sich um eine unbebaute Wiese mit einem kleinen Schuppen. Das Landschaftsschutzgebiet „Bodanrück“,</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>das FFH-Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee“ sowie das Vogelschutzgebiet „Bodanrück“ grenzen unmittelbar an.</p> <p>Eine FFH-Vorprüfung liegt vor und kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des angrenzenden Natura 2000 Gebietes ausgehen. Alle relevanten Lebensraumtypen wurden nachvollziehbar dargestellt und nicht erhebliche bzw. keine Beeinträchtigungen in den Lebensraum der Arten sind ausreichend festgestellt worden.</p> <p>Dem Bebauungsplan liegt der Vorentwurf eines Umweltberichts bei. Dieser bewertet die zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter und ermittelt einen Gesamtkompensationsbedarf von 57.794 Ökopunkten. Der Umweltbericht weist derzeit noch verschiedene Mängel auf und muss entsprechend korrigiert bzw. ergänzt werden:</p> <p>Zunächst wird darauf hingewiesen, dass die Darstellungen im Maßnahmenplan des Umweltberichts nicht mit der Detailplanung der Bauvorhaben übereinstimmen. Die lt. Maßnahmenplans vorgesehenen Maßnahmen, die als solche auch bilanziert wurden, sind lt. Detailplan (Anlage zum Bebauungsplan) teilweise nicht enthalten und auch nicht möglich. Insbesondere stimmen Flächen für Feldhecken, Fettwiese, Park- und Retentionsflächen nicht überein.</p> <p>Nördlich der Halle von Herrn Leiz und südlich der Halle von Herrn Keller ist eine Feldhecke vorgesehen. Gleichzeitig sind auch Fenster in den Hallen auf dieser Seite geplant. Wir weisen darauf hin, dass der Biotoptyp „Feldhecke“ in der Bilanzierung nur anerkannt werden kann, wenn die Hecke die Möglichkeit hat, frei zu wachsen und eine Breite von mindestens 4m zur Verfügung hat. Ansonsten müsste z.B. der Biotoptyp „Heckenzaun“ bilanziert werden. Für die Anlage einer Feldhecke</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme – die zu erwartenden Eingriffe sind für die frühzeitige Beteiligung nur überschlägig ermittelt worden. Die detaillierte Ausarbeitung erfolgt zur Offenlage.</p> <p>Redaktionelle Änderung – die Planungen werden angeglichen</p> <p>Dem Teil der Stellungnahme wird entsprochen – der Biotoptyp Feldhecke wird aufgrund des begrenzten Raumangebots in Hecke reduziert obwohl auf die Fenster auf der Nordseite nicht erforderlich sind.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>wäre außerdem ein Pflanzplan erforderlich. Dabei wäre ein Anteil von ca. 25 % an stacheligen Gehölzen wie z.B. Schlehe oder Heckenrose aus artenschutzfachlicher Sicht sinnvoll.</p> <p>Der Biotoptyp „Fettwiese“ kann nur bei entsprechender Nutzung anerkannt werden: Eine Fettwiese wird nur ca. 3-mal pro Jahr gemäht, ansonsten wäre ein anderer Biotoptyp z.B. Zierrasen anzusetzen. Die Pflanzung einer kleinen Fettwiese (ca. 80 m²) auf einer Sickermulde, hätte jedoch ggf. einen geringeren Biotopwert (ca. 10 statt 13 Punkte).</p> <p>Im Umweltbericht wird zum Schutzgut „Landschaftsbild“ angegeben, dass der Eingriff durch die Einbindung in den Ortsrand und durch die Eingrünung so minimiert sei, dass kein weiterer Ausgleich erforderlich sei. In der ursprünglichen Planung (Abb.4 vom 15.10.14) war das so vorgesehen. Die aktuelle Planung jedoch beinhaltet keine ausreichende Eingrünung im Norden. Durch die geplante Sickermulde würde dort eine Eingrünung nur teilweise möglich sein. Somit wäre der Eingriff in das Landschaftsbild nicht minimiert und müsste ggf. zusätzlich ausgeglichen werden. Um dem Minimierungsgebot Rechnung zu tragen sollte die Sickermulde so vorgesehen werden, dass eine komplette Eingrünung nach Norden möglich ist.</p> <p>Zur Beurteilung des Eingriffs in das Schutzgut „Landschaftsbild“ wäre grundsätzlich eine „Ansicht Nord“ hilfreich.</p> <p>Beim Schutzgut „Boden“ sollte im Sinne des Minimierungsgebotes noch geprüft werden, ob eine Vollversiegelung der Flächen wie Park- und andere Nebenflächen erforderlich ist. Der Kompensationsbedarf könnte durch Teilversiegelung der Flächen reduziert werden. Im Bereich der Sickergrube muss der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ auf Grund des Verlustes der</p>	<p>Kenntnisnahme – wird im Rahmen der weiteren Planung beachtet</p> <p>Dem Teil der Stellungnahme wird entsprochen – zur Optimierung der Eingrünung wird die Retentionsmulde verlegt. Dadurch kann die Eingrünung vervollständigt werden.</p> <p>Dem Teil der Stellung wird entsprochen – die Ansicht ist ergänzt</p> <p>Dem Teil der Stellungnahme wird entsprochen – die Überprüfung der Nutzung der Nebenflächen hat ergeben, dass eine Teilversiegelung von Parkplatzflächen möglich ist. Die Festsetzung ist entsprechend ergänzt worden.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>natürlichen Bodenfruchtbarkeit anders bilanziert werden, als bei Böden, die in ihrem ursprünglichen Zustand bleiben.</p> <p>Zum Ausgleich des ermittelten Kompensationsdefizits sind bisher noch keine konkreten Maßnahmen vorgesehen. Eine abschließende naturschutzrechtliche Stellungnahme ist jedoch erst möglich, wenn konkrete Kompensationsmaßnahmen festgesetzt wurden.</p> <p>Auch zum Thema Artenschutz kann eine abschließende Stellungnahme noch nicht abgegeben werden, da die artenschutzrechtlich relevanten Kartierungen noch nicht abgeschlossen waren und daher in dem Umweltbericht fehlen.</p> <p>Hinweis zur Bewertung und Verwendung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen von Bebauungsplänen:</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes erforderliche Kompensationsmaßnahmen im Vorfeld der Anhörung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden sollten. Diese Abstimmung im Vorfeld vermeidet eventuelle Probleme in der Offenlage und damit mögliche zeitliche Verzögerungen.</p>	<p>Kenntnisnahme – im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfs sind die Ausgleichsmaßnahmen ausgearbeitet worden. Konkret sind eine Feldhecke auf einem Geländesprung, Extensivgrünland, ein Ackerrandstreifen und Einzelbäume auf Teilen des Flurstücks 622 vorgesehen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind die Entwicklung einer FFH-Mähwiese auf Flurstück 127, die Ergänzung einer Baumreihe auf Flurstück 785/2 und eine Ackerumwandlung in eine Wiese auf Teilen des Flurstücks 231. Alle Flurstücke liegen auf Gemarkung Liggeringen und sind im Eigentum der Vorhabenträger.</p> <p>Die artenschutzfachlichen Untersuchungen der Fledermäuse sind ergänzt. Die Ergebnisse sind dem Umweltbericht zu entnehmen.</p> <p>Kenntnisnahme – die Abstimmung wird zugesagt</p>
	<p>Nahverkehr und Straßen:</p> <p>In der Ortsdurchfahrt Liggeringen ist die Kreisstraße K 6100 ausgebaut und beidseits der Straße sind Gehwege vorhanden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Außerhalb der Ortsdurchfahrt, im Anschluss an die Ortsdurchfahrt hat die Kreisstraße eine Breite zwischen 4,50 m und 5,00 m. Der Landkreis plant die Kreisstraße auf 6,00 m mit beidseitigem Bankett von je 1,50 m auszubauen. Die Planung der Kreisstraße steht. Vom Grundstück Leiz wird gemäß dem Lageplan LRA vom 25.03.2015 Fläche für den Ausbau benötigt. Die Planung wurde Herrn Leiz zur Einsicht bekannt gegeben.</p> <p>Der Bebauungsplan „Gatteräcker Süd Teil 1“ liegt an der Außenstrecke der K 6100. Gemäß § 22 Abs. 1.1b Straßengesetz von Baden-Württemberg besteht entlang des Plangebietes eine 15 m Anbauverbotszone und nach Abs. 2.1b StrG ein 30 m Zustimmungsbereich, jeweils gemessen vom bestehenden, äußersten befestigten Fahrbahnrand. In der Anbauverbotszone sind Hochbauten und bauliche Anlagen verboten.</p> <p>Beim Scopingtermin am 19.03.2015 wurde das Vorhaben vorgestellt und auf Grund der Grundstückssituation und der Zusage, dass die benötigte Fläche für den Straßenbau gemäß LRA-Lageplan vom 25.03.2015 zur Verfügung gestellt wird, stimmen wir der Ausnahme vom Anbauverbot und der Erschließung wie im Bebauungsplan dargestellt zu. (sh. auch § 23 StrG).</p> <p>Entlang der K 6100 besteht am westlichen Fahrbahnrand bis zur Einmündung in die Gemeindestraße Dettelbach Straße ein Gehweg. Da im Bebauungsplangebiet ein Hofladen eingerichtet werden soll, empfehlen wir zur sicheren Fußgängerführung den Gehweg bis zur Gemeindestraße Flst.-Nr. 601 zu verlängern. In diesem Fall hätten die Fußgänger die Möglichkeit den sicheren Gehweg bis zur Zufahrt zu benutzen und die Kreisstraße an einer übersichtlichen Stelle auf dem kürzesten Weg zu queren.</p> <p>Entsprechend den Ortsdurchfahrtenrichtlinien ist auf Grund</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Fußweg wird von den Vorhabenträgern und der Stadt grundsätzlich begrüßt. Die Realisierung des Fußwegs ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>der Bebauung der Erschließungsbereich entlang der Kreisstraße anzupassen. Die erfolgt nach Fertigstellung der Bauvorhaben. In diesem Zuge muss auch das Ortschild Richtung Dettelbach verlegt werden. Daher stimmen wir dem freizuhaltenen Sichtfeld, ausgelegt auf $V_e = 50 \text{ km/h}$, an der geplanten Zufahrt wie im Bebauungsplan dargestellt, zu.</p> <p>Das Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 60 cm über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten. Dieser Passus ist in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>Für die geplante Sickermulde im Bereich der Kreisstraße ist nachzuweisen, dass das Wasser schadlos für den Kreisstraßenkörper versickern kann. Sollte das Dach- und Oberflächenwasser direkt an den bestehenden Graben auf der Westseite der Kreisstraße angeschlossen werden, so ist ein Straßenbenutzungsvertrag mit dem Landkreis abzuschließen.</p> <p>Alle Leitungsverlegungen im Straßengrundstück dürfen nur nach Abstimmung mit dem Landkreis und Abschluss eines Nutzungsvertrages erfolgen. Antragsteller ist das jeweilige Ver- oder Entsorgungsunternehmen.</p> <p>Nach § 33 Abs. 1 Landesbauordnung dürfen bauliche Anlagen nur errichtet werden, wenn die einwandfreie Beseitigung des Abwassers und Niederschlagswasser dauernd gesichert ist. Das Abwasser ist entsprechend §§ 45 a und 45 b des Wassergesetzes von Baden-Württemberg zu entsorgen. Abwasser- und Oberflächenwasser darf daher der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung nicht zugeleitet werden. Bei einer eventuell geplanten Oberflächenwasserversickerung ist nachzuweisen, dass kein Wasser der Straßenentwässerung oder</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Dem Teil der Stellungnahme wird entsprochen –die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt. Die Ausfahrt wird nach Norden verlegt um die Sicht zusätzlich zu verbessern.</p> <p>Im Rahmen der Überarbeitung der Planung ist die Niederschlagswasserkonzeption verändert worden. Die Retentionsmulde ist jetzt auf einer Teilfläche von Flurstück 201/1 in ca. 40 m Entfernung zur K6100 vorgesehen</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>dem Straßenkörper zugeführt wird. Die Überläufe der Oberflächenversickerungen sind an den gemeindlichen Kanal bzw. an einen gemeindlichen Vorfluter anzuschließen.</p> <p>Mit dem konkreten Baugesuch ist die schadloose Regenwasserversickerung, die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens nachzuweisen und es ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser in den Straßenkörper (Frostschuttschicht) einsickern und dort zu Schäden führen kann.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung liegt im Einwirkungsbereich einer bestehenden klassifizierten Straße. Ein Anspruch wegen Lärm-, Schmutz-, Abgas- und Staubimmissionen auf Schadensersatz gegenüber dem Straßenbaulastträger besteht nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme – die Hinweise werden entsprechend ergänzt</p>
	<p>Wasserwirtschaft und Bodenschutz:</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, es wird jedoch um Beachtung der unten aufgeführten Anmerkungen gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p><u>Abwassertechnik, Oberirdische Gewässer</u></p> <p>Dem Vorhaben stehen keine fachtechnischen Belange entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p><u>Grundwasserschutz, Wasserversorgung</u></p> <p>Von der Planung sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme – wird in die Hinweise übernommen</p>
	<p><u>Altlasten</u></p>	

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	Altlasten / Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.	Kenntnisnahme – wird in die Hinweise übernommen
	<p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Für den Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzuschreiben.</p>	Kenntnisnahme – die Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgesetzt
	<p>Vermessung:</p> <p>Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs ist innerhalb des Plangebiets die bestehende Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken mit den Nrn. 201/1 und 203 nicht erkennbar. Die Flst.-Nr. 201/1 ist zudem irrtümlich im nördlichen Bereich des Flurstücks 203 positioniert. An der Grenze des Plangebiets ist zwischen den Flurstücken mit den Nrn. 203 und 203/3 ist die Flurstücksgrenze nicht erkennbar.</p> <p>Außerhalb des Plangebiets ist die Flst.-Nr. 203/3 nicht erkennbar.</p> <p>Bei den ebenfalls außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke mit den Nrn. 200, 203/1, 203/2, 252, 955/7, 955/11, 955/12 und 955/17 ist die verwendete Kartengrundlage veraltet und zwischen 955 und 955/17 fehlt die Flurstücksgrenze.</p>	Kenntnisnahme – die Planzeichnung ist aktualisiert; die Grundstücksgrenzen und Bezeichnungen sind berichtigt

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Stadtwerke Radolfzell, Schreiben vom 11.06.2015		
	<p>Die Versorgung mit Strom, Internet und Wasser ist gewährleistet. Vor Baubeginn ist eine Kontaktaufnahme mit den Stadtwerken Radolfzell, Wasser-Werk, erforderlich. Am Rande der geplanten Bebauung befindet sich eine Pumpendruckleitung vom Tiefbrunnen Dettelbach zum Hochbehälter Liggeringen.</p>	<p>Kenntnisnahme – die Prüfung der Lage der genannten Leitungen erfolgt wie angeregt vor Baubeginn. Sie ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	Parallel dazu liegt ein Steuerkabel. Die genaue Lage der Leitungen muß vor Baubeginn geprüft und gekennzeichnet werden.	
Polizeipräsidium Konstanz, Schreiben vom 12.06.2015		
	<p>Das Polizeipräsidium Konstanz hat vom Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Gatteräcker – Süd, Kenntnis genommen und erhebt hiergegen keine Einwendungen.</p> <p>Überdies schließen wir uns den Ausführungen des Landratsamtes, Amt für Nahverkehr und Straßen, hinsichtlich der Fußgängerführung und der Sichtfelder an. Allerdings sollten die notwendigen Sichtfelder nicht nur von jeglicher Bebauung/Bepflanzung freigehalten werden sondern auch die Parkplätze müssen so angelegt werden, dass abgestellte Fahrzeuge nicht zur gleichen Sichtbehinderung führen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme – die Formulierung des Landratsamtes, Nahverkehr und Straßen – zu den Sichtfeldern ist in die textlichen Festsetzungen übernommen worden. Dort heißt es, dass die Sichtfelder u.a. von einer sichtbehindernden Benützung freizuhalten sind. Das beinhaltet auch Stellplätze. Ergänzend ist die Ausfahrt nach Norden verlegt worden um die Sichtverhältnisse zu verbessern.</p>
Rainer Bretthauer, Umweltschutzbeauftragter, Schreiben per e-mail vom 15.06.2015, um 14:56 Uhr		
	wie mir soeben mitgeteilt wurde, befinden sich in unmittelbarer Nähe zum geplanten Baugebiet zwei Fledermaus-Wochenstuben (Großes Mausohr) in den Dachstühlen von Dettelbachstr. 1 und Zur alten Kirche 3. Das Gebiet des BP ist voraussichtlich Nahrungsgebiet der Wochenstubenbewohner. Das Gebiet befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet Bodanrück.	Kenntnisnahme – in die Gebäudesubstanz der genannten Gebäude wird durch das Bauleitplanverfahren nicht eingegriffen, so dass eine Gefährdung der Wochenstuben ausgeschlossen werden kann. Die genannten Arten sind Arten die häufig in Siedlungen oder in Siedlungsnähe leben. Es ist nicht zu befürchten, dass die Fledermäuse nach der Umsetzung der Bauvorhaben in angemessenem Umkreis keine Nahrung mehr finden.

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Rainer Bretthauer, Umweltschutzbeauftragter, Schreiben per e-mail vom 15.06.2015, um 16:09 Uhr		
	<p>bei der Fledermaus-Wochenstube in der Dettelbachstraße handelt es sich um das Grundstück 14, nicht 1 Die Befunde stammen angeblich vom BUND/NABU</p>	<p>Siehe Bewertung der Stellungnahme von Herrn Bretthauer vom 15.06.15 um 14:56 Uhr.</p>
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Schreiben vom 23.06.2015		
	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH</p>	<p>Kenntnisnahme – die Vorhabenträger sagen zu die Telekom über den Baubeginn zu informieren. Diese Information ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme – siehe oben</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie! Ein Grundstück ist bereits von uns erschlossen.</p> <p>Achtung ab 01.12.2013 neue Funktionspostfachadresse ! Bitte nur noch diese benützen. Bitte alle neuen Anfragen zukünftig an das neue Funktionspostfach senden. Es lautet: T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Durch zwei weitere große Hallen am Dorfeingang zum Dettelbachtal hin (zusätzlich zur den zwei auf der Westseite der Straße bereits bestehenden großen Hallen) würde der Gesamteindruck von Dorf- und Landschaftsbild vom Überlinger See her kommend massiv beeinträchtigt. Die Planung steht so in einem gewissen inneren Konflikt zum Masterplan Tourismus, der für Radolfzell und die Ortsteile verabschiedet wurde. Die als landschaftlich besonders schön eingestufte Straße durch das Dettelbachtal ist nicht nur der „Eingang“ nach Radolfzell bzw. Liggeringen für Touristen aus dem Norden, an ihr liegt auch die Zufahrt zu Bisonstube und -gehege, überregional bekannt, was nahelegt, diesen nördlichen Zugang mit Blick auf seine touristische Bedeutung insgesamt in einem Zusammenhang zu sehen. Dieser Gesichtspunkt wurde bei den bisherigen Beratungen der Gremien nicht berücksichtigt bzw. mit erörtert. Letztlich würde das eine Vorberatung im Touristikausschuss nahelegen, den es aber nicht mehr gibt ... Tatsache ist jedoch, dass seit mehreren Jahren wiederholt über einen Radweg durch das Dettelbachtal gesprochen wurde, Graf Bodman Interesse und seine Mitwirkung signalisiert hat, und auch so die Bedeutung des nördlichen Eingangs zum Bodanrück in einem besonderen Licht erscheint, das im Verfahren bisher unter dem Scheffel stand (vgl. Mk 4, 21 und Mt 5, 14 ff.).</p> <p>Auch die Bemühungen um einen Anschluss Liggeringens / Radolfzells an den „Premium-Wanderweg“ am Obersee spricht eine ganz andere Sprache als zwei zusätzliche Hallen am nördlichen Ortseingang - was einen doch sehr wundert und dafür spricht, einer ausführlicheren Erörterung Raum zu geben, die bisher nicht stattgefunden hat bzw. gesehen wurde. Wirtschaftliche Interessen und Entfaltungsmöglichkeiten sind ebenfalls</p>	<p>Kenntnisnahme – der Masterplan Tourismus ist nicht Gegenstand diese Bebauungsplans. Von Seiten des Plangebers wird ergänzt, dass eine bauliche Veränderung am Ortsrand von Liggeringen auf einer Fläche von ca. 3.500 m² die landschaftlich schöne Dettelbachstraße in ihrer gesamten Erscheinung nicht nachhaltig beeinträchtigen dürfte. Die mit dem Vorhaben verbundenen Veränderungen am Ortseingang werden durch die festgesetzten Bepflanzungen in ihrer möglicherweise nachteiligen Wirkung minimiert.</p> <p>Die Planungsphase für den Ausbau der Dettelbachstraße ist noch nicht abgeschlossen. An dieser Stelle können keine verbindlichen oder abschließenden Aussagen zur künftigen Linienführung oder zu einem möglichen Radweg getroffen werden. Es besteht jedoch ein Prüfungsauftrag seitens der Kreistagsausschuss Bauen bezüglich der Machbarkeit eines Radwegs an der Dettelbachstraße. Über das Ergebnis der Prüfung wird voraussichtlich im Herbst 2015 im Kreistag beraten. Die Stellungnahmen, die den Ausbau der Dettelbachstraße thematisieren werden an das Landratsamt Konstanz Amt für Nah- Verkehr und Straßen weitergeleitet. Eine enge Abstimmung zwischen den Planungen erfolgt.</p> <p>Kenntnisnahme – der Premium Wanderweg ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans. Von Seiten des Plangebers wird ergänzt, dass der Premium Wanderweg „SeeGang“ von Überlingen nach Konstanz führt östlich von Liggeringen verläuft. Blickbeziehungen vom Weg bestehen Richtung Kerndorf und Radolfzell. Das Plangebiet ist nicht einsehbar.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>wichtiger Bestandteil einer „nachhaltigen“ Dorfentwicklung, insofern ist die grundsätzlich positive Aufnahme des Anliegens bei den Räten zu begrüßen. Hier spielen jedoch wichtige Gesichtspunkte mit hinein, die - bei aller Begeisterung und befürwortender Weichenstellung im Sinne der Vorhabenträger - einer sorgfältigeren Erörterung und Beratung bedürfen, als sie bisher stattgefunden hat.</p> <p>Vom Dorf her kommend ergäbe sich ebenfalls ein drastisch verändertes Ortsausgangsbild, das den Charakter eines Gewerbegebietes hätte. Aus den veröffentlichten Unterlagen geht das nicht hervor, da die westlich bereits vorhandenen Gebäude im Planausschnitt nicht eingezeichnet sind (s. u.).</p> <p>Über die „Alleinstellungsmerkmale“ Radolfzells am Bodensee wurde in den vergangenen Jahren in den politischen Gremien und in interessierten Bevölkerungskreisen viel und intensiv diskutiert. Ein wesentliches Merkmal ist die harmonische Einbindung Radolfzells in das Gesamtnaturbild von See und zum Bodanrück ansteigender ländlicher Charakteristik mit vielen wertvollen Besonderheiten. Hier besteht eine Gefährdung dieser Alleinstellungsmerkmale, wenn die Zusammenhänge von den Verantwortlichen nicht bewusst mitgedacht werden. „Nachhaltige (Stadt-)Entwicklung“ bedeutet genau, die Zusammenhänge mitzudenken, dann, wenn es darauf ankommt. Gewerbliche Interessen in den Dörfern und ihre Unterstützung sind ebenfalls wichtige Aspekte von Nachhaltigkeit, jedoch muss im Kontext gefragt werden, welche anderen Entwicklungs- und Verdienstmöglichkeiten zur Debatte stehen oder perspektivisch riskiert werden. Es ist nicht zu erwarten, dass Liggeringen vom Tourismus allein „leben“ kann, aber die Gefahr, touristisch unattraktiv zu werden, muss ebenfalls gesehen werden. Städtische Ziele</p>	<p>Das Erscheinungsbild am Ortsausgang wird sich verändern. Mögliche Beeinträchtigungen werden durch die Pflanzgebote ausgeglichen. Zu beachten ist aus Sicht der Planung, die geringe Größe des Plangebietes.</p> <p>Kenntnisnahme – das Gesamtnaturbild Radolfzells ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p> <p>Wie in der Stellungnahme dargelegt sind auch die Interessen der Gewerbetreibenden in der Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Im Rahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung gilt es einen angemessenen Ausgleich zwischen dem Erscheinungsbild des Ortsrandes und den Bauinteressen der Gewerbetreibenden zu finden.</p> <p>Im Rahmen der Überarbeitung der Planung konnte erreicht werden die Größe der Hallen wie folgt reduziert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Firsthöhe wird auf 8,5 m begrenzt (bisher 10 m) • neu wird die Traufhöhe mit max. 7,0 m eingeführt • die Dachneigung wird mit 5-10° neu definiert (bisher 5-25°) • die Maße der Baufenster werden auf 35x20 m reduziert (bisher 38x20 m)

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>dürfen sich nicht wechselseitig konterkarieren; eine angemessene Erörterung des Kontextes blieb aus.</p> <p>Geruchsbelästigung: Es gibt zwar in Liggeringen schon eine Kunststofffabrik, die aber stillgelegt ist. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass eine Folienschweißanlage in einer Halle beabsichtigt wird. Die Gefahr einer möglichen Geruchsbelästigung durch das geplante Vorhaben wird jedoch in den eingereichten bzw. veröffentlichten Unterlagen nicht angesprochen. Das wäre für eine richtige Einschätzung aber wichtig.</p>	<p>Im Rahmen des üblichen Tätigkeitsumfangs der Zimmerei Leiz werden bereits Folien geschweißt oder auch verklebt. Die Folien werden als u.a. Feuchtigkeitssperren im Hausbau verwendet. Eine Geruchsbelästigung ist der Tätigkeit nicht verbunden.</p>
	<p>Mögliche Verfahrensfehler?</p> <p>Folgende Bedenken habe ich hinsichtlich der ordnungsgemäßen Durchführung des Verfahrens:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die bereits vorhandene Bebauung ist in der Plandarstellung des Verfahrens nicht eingetragen. Aus diesem Grund entsteht ein bedeutungsvoller falscher Eindruck von der Situation vor Ort, wenn die vorhandenen Gebäude zwar auf der einen Seite der Dettelbachstraße eingetragen sind, die Hallen und Bürogebäude auf der anderen Seite aber weggelassen wurden. Eine objektive Stellungnahme aufgrund der im Verfahren der Öffentlichkeit bereitgestellten Informationen ist nicht möglich. 2. In der Veröffentlichung der Stadt zur Stellungnahme wird auf die Notwendigkeit der Veränderung des Flächennutzungsplans für das geplante Vorhaben nicht hingewiesen, obwohl dieser Punkt für einen Großteil der Betroffenen eine wichtige Information darstellt. Ohne diese Erwähnung entsteht der Eindruck, es ginge lediglich um eine Änderung eines städtischen Bebauungsplans. In der Folge würde dann bei der Änderung des Flächen- 	<p>Die Katastergrundlage wird im weiteren Verfahren aktualisiert. Für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung legt der Gesetzgeber fest, dass über „die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ zu unterrichten ist. Dies ist im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung sowie durch eine öffentliche Auslegung der Unterlagen in sehr ausführlicher Form geschehen. Ein Verfahrensfehler ist nicht zu befürchten.</p> <p>Der Bekanntmachungstext hat in der Überschrift und in dem eigentlichen Bekanntmachungstext auf beide Verfahren hingewiesen, damit werden die Anforderungen an die Bekanntmachung vollumfänglich erfüllt. Ein Verfahrensfehler liegt nicht vor.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>nutzungsplanes mit dem Beschluss zum Bebauungsplan argumentiert bzw. begründet, ohne dass der Zusammenhang der zur Stellungnahme aufgeforderten Bevölkerung im offiziellen Verfahren überhaupt dargelegt wurde.</p> <p>Es werden so auf beiden Ebenen Informationen vorenthalten, die erkennbar auf eine Meinungsbildung bzw. auf Veranlassung und Notwendigkeit einer Stellungnahme Einfluss haben dürften.</p>	
<p>■■■■■■■■■■, Dettelbachstr.■■■■, 78315 Radolfzell, Schreiben vom 29.01.2015</p>		
	<p>letzte Woche wurde ja im Ortschaftsrat Liggeringen im Rahmen des Bauvorhaben-bezogenen Bebauungsplan auch Planungsentwürfe für die restliche Fläche "Gatteräcker" vorgestellt.</p> <p>Ich hatte ja bereits einige kurze Anmerkungen gemacht, dann aber schnell eingesehen, dass es vermutlich sinnvoller ist die Eingaben zu gegebener Zeit im Planungsverfahren schriftlich abzugeben.</p> <p>Dennoch möchte ich zu dem Stand der Planungen eine kurze Stellungnahme abgeben (dies ist nicht als Einspruch oder ähnliches zu verstehen, ich möchte lediglich die erstmals in der Öffentlichkeit vorgestellten Pläne kommentieren und Anregungen dazu geben).</p> <p>Wie von Ihnen, in der Sitzung des Ortschaftsrates, einleitend festgestellt geht es ja bei der Planung aktuell im Wesentlichen darum, sich die zukünftige Erschließung des "Rest-Areals" nicht zu "verbauen". Es wurden einige Entwürfe vorgestellt, die Mehrzahl der Entwürfe hatte in meinen Augen (und das wurde ja auch im Ortschaftsrat entsprechend diskutiert) den Nachteil, dass sie auf den Ankauf "unbetroffener" Grundstücke angewiesen sind. Ob der Erwerb dieser Grundstücke zum Zeitpunkt der</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Bei der Entwicklung neuer Baugebiete verfolgt die Stadt Radolfzell grundsätzlich das Ziel, diese über öffentliche Straßen zu erschließen. Die Erschließung von rückwärtigen Flächen über private Zufahrten wird demgegenüber abgelehnt, da hier langfristig die geordnete städtebauliche Entwicklung gefährdet ist.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Erschließung des restlichen Gebietes möglich sein wird ist aktuell vollkommen unklar.</p> <p>Es bestünde also bei einigen der Entwürfe die Gefahr, dass in einigen Jahren evtl. die aktuellen Eigentümer der betroffenen Grundstücke zu einer Erschließung bereit wären, diese dann aber scheitert, da keine Zuwegung vorhanden ist (außer einen Fußweg von der Straße "Zur Alten Kirche". Um die zukünftige Erschließung sicherzustellen, wird es also zwingend darauf hinauslaufen, dass eine Zuwegung von der Dettelbachstraße, also über die aktuell zu erschließenden Grundstücke fest eingeplant wird. Da die Erschließung der hinteren Grundstücke ja vermutlich noch einige Jahrzehnte in der Zukunft liegt, wird man die Straße noch nicht wirklich ausbauen müssen, aber man muss wenigstens die "Vorarbeiten" leisten - sei es durch Erwerb der benötigten Flurstücke, Grundbucheinträge oder evtl. auch einfach nur durch eine entsprechende Baulast. - Die möglichen Varianten werden Ihnen vermutlich besser bekannt sein, als mir.</p> <p>Bzgl. der aktuell geplanten Zuwegung in der Mitte des Flurstücks 203 habe ich ja bereits meine Bedenken bzgl. der Verkehrssicherheit geäußert. Als Beispiel sei hier ein vor der Zufahrt wartender LKW mit Anhänger genannt, in Fahrtrichtung Bodman. Solch ein Fahrzeug wird durch die Straßenführung erst recht spät von folgenden Fahrzeugen erkannt werden können. Ich denke solche potentiellen Risiken sollten vermieden werden.</p>	<p>Der im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellte Bereich befindet sich im Wesentlichen in privatem Eigentum. Aus heutiger Sicht ist daher für die Entwicklung der Fläche als neues Baugebiet immer Grunderwerb durch die Stadt von Privat erforderlich. Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes an der Dettelbachstraße ändert sich diese Situation dem Grundsatz nach nicht.</p> <p>Die Erschließung von Wohnbauflächen über die gewerblich genutzten Bauflächen ist im Rahmen der Ortschaftsrats Sitzung diskutiert worden. Die Gefahren einer Erschließung des Wohngebietes über gewerblich genutzte Flächen sowie die zu erwartenden Problem bezüglich des Lärmschutzes stehen dieser Lösung klar entgegen. Eine Erschließung des Wohngebietes über die Zufahrts- und Rangierflächen zwischen den Hallen führt dazu, dass die Lärmschutzwand nicht errichtet werden kann. Die Zufahrts- und Rangierflächen sind außerdem zu schmal um die Verkehr ins Wohngebiet einschl. Gehweg aufzunehmen und klar vom Rangierverkehr zu trennen. Eine Mischung der Verkehre würde aus Sicht der Planung zu einer Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern usw. führen.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie bei einem Ortstermin am 07.09.16 sind Polizei, die untere Verkehrsbehörde, das Tiefbauamt der Stadt Radolfzell und das Amt für Nahverkehr und Straßen beim LRA Konstanz beteiligt worden. Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse ist die Ausfahrt weiter nach Norden verschoben worden. Gleichzeitig fordern die Behörden die Sichtfelder herzustellen um die Anfahrts-Sichtverhältnisse nicht für die Grundstück 203/1 und 203 zu verbessern sondern auch die Sichtverhältnisse für den fließenden Verkehr.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>In diesem Zuge fehlt mir bei den Planungsentwürfen die Variante, in der die Zuwegung an der "nördlichen" Grenze des Flurstücks 203 erfolgen würde. Aus Gründen der Verkehrssicherheit scheint mir diese Stelle am besten geeignet zu sein - Auch wenn das für die Bauwilligen evtl. nicht die Vorzugsvariante ist, sollte sie dennoch erstellt und bewertet werden.</p> <p>Gerüchteweise habe ich auch vernommen, dass für solche Objekte mit LKW-Werkverkehr an einer Haupt-Verkehrsstraße inzwischen zwingend eine Zu- und Abfahrt verpflichtend sei um solche Rückstau Situationen zu vermeiden, aber das werden Sie sicherlich entsprechend der Richtlinien prüfen.</p> <p>Bzgl. der Verkehrssicherheit hätte ich noch eine Ergänzung: Die vor Jahren durchgeführte Verschwenkung der Dettelbachstraße hat ja nur bedingt das Ziel der Verkehrsberuhigung (Geschwindigkeitsreduktion auf das erlaubte Maß) erfüllen können. Seit Jahren ist daher immer mal wieder die Variante diskutiert worden auch an diesem Ortseingang eine Verkehrsinsel zu errichten. Bisher ist dies wohl aus Platzmangel immer wieder verworfen worden. Im Zuge dieses Planungsverfahrens würde ich anregen, dass auch dieser Gedanke wieder aufgegriffen wird. Hier gilt es zum einen den einfahrenden Verkehr in der Geschwindigkeit zu reduzieren, andererseits muss man natürlich darauf achten, den Werksverkehr für die neu zu erschließenden Grundstücke weiterhin zu ermöglichen.</p> <p>Ich denke es ist erforderlich auch diesen Aspekt zusammen mit der Erstellung des Bebauungsplans zu erörtern, da ansonsten wieder die Gefahr besteht, dass erneut keine Möglichkeit mehr vorhanden ist erforderliche Flächen für eine solche Maßnahme zu erwerben. Evtl. hat man ja im Zuge der Planung der neuen Zufahrt die Möglichkeit eine für alle Beteiligten zufriedenstellende Lösung zu finden.</p>	<p>Im Zuge der ersten Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt und den Vorhabenträgern sind auch Varianten mit einer Erschließung von Norden vorgestellt worden. Diese sind aufgrund der Nachteile wie dem hohen Anteil an Erschließungsflächen und zur Landschaft gerichteten nur einseitig angebauten Straße jedoch einvernehmlich verworfen worden.</p> <p>Im Rahmen der Überarbeitung der Unterlagen nach frühzeitigen Behördenbeteiligung ist die Zufahrtssituation entsprechend geändert worden.</p> <p>Die Verkehrsführung der Dettelbachstraße ist nicht Gegenstand der Planung. Die Planungsphase für den Ausbau der Dettelbachstraße (außerorts) ist noch nicht abgeschlossen. An dieser Stelle können keine verbindlichen oder abschließenden Aussagen zur künftigen Linieneinführung oder zu einem möglichen Radweg getroffen werden. Es besteht jedoch ein Prüfauftrag seitens der Kreistagsausschuss Bauen bezüglich der Machbarkeit eines Radwegs an der Dettelbachstraße. Über das Ergebnis der Prüfung wird voraussichtlich im Herbst 2015 im Kreistag beraten. Die Stellungnahmen, die den Ausbau der Dettelbachstraße thematisieren werden an das Landratsamt Konstanz Amt für Nah- Verkehr und Straßen weitergeleitet. Eine enge Abstimmung zwischen den Planungen erfolgt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>██████████, Dettelbachstr.██████, 78315 Radolfzell, Schreiben vom 17.05.2015</p>	
<p>Für das Gewerbelärmgutachten macht es sicherlich einen Unterschied, wie das Flurstück 203/3 nach Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gatteräcker-Süd anzusetzen ist.</p> <p>Wie auf der Informationsveranstaltung am 13.5. von mir vorgebracht, vertrete ich die Ansicht, dass dieses Flurstück als Wohnbaufläche anzusetzen ist. Diese Einschätzung beruht auf dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015, der dieses Grundstück als geplante Wohnbaufläche ausweist.</p> <p>Somit ist in jedem Bebauungsplan dieses Flurstück verpflichtend als Wohnbaufläche aufzunehmen. Dies würde auch für einen potentiellen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten, den ich für dieses Grundstück einreichen könnte.</p> <p>Ich sehe somit keine Möglichkeit dieses Flurstück nicht als Wohnbaufläche darzustellen, sobald es durch die aktuell geplante Maßnahme eindeutig zum Innenbereich zählen wird.</p> <p>Sollten Sie zu einer anderen Schlussfolgerung kommen, bitte ich Sie mir die Gesetzesgrundlage (evtl. incl. Entsprechender Grundsatzentscheidungen) zukommen zu lassen, damit ich diese dann rechtlich prüfen lassen kann.</p>	<p>Der hier genannte Aspekt ist zwischenzeitlich mit dem Baurecht der Stadt Radolfzell geklärt worden.</p> <p>Der Leiter des Baurechts beurteilt die Situation wie folgt: „Das 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.</p> <p>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 FNPL 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.“ Die Information ist Herrn Rottland bereits weitergeleitet worden.</p> <p>Die Aussage in der Schalltechnischen Untersuchungen, dass die Schutzbedürftigkeit der eines Mischgebietes (MI) entspricht ist damit zutreffen.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
█, Schreiben vom 28.05.2015		
	<p>der o.g. Bürger ist Eigentümer des landw. Grundstücks, Flst.-Nr. 206, welches nördl. an das Plangebiet „Gatteräcker Süd“ angrenzt. Herr Bader hat Einwendungen gegen die geplanten Höhen (10 m) der beiden Industriehallen. Er befürchtet, dass sein angrenzendes landw. Grundstück wegen der Gebäudehöhen zu sehr beschattet wird. Das Grundstück ist an den Vorhabenträger, Herrn Keller, verpachtet. Herr Bader ist über achtzig Jahre alt und bewirtschaftet das Grundstück nicht mehr.</p> <p>Herr Bader hat seine Einwendungen mündlich vorgetragen und bittet seine Argumente gegen das Vorhaben mit in die Beurteilungen zum B-Plan aufzunehmen.</p>	<p>Mit einer Verschattung, die nachhaltig die Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche einschränkt ist nicht zu rechnen. Von Seiten des Landwirtschaftsamtes ist dieser Aspekt ebenfalls nicht thematisiert worden. Trotzdem wird, mit dem Ziel die Gebäude besser ins Ortsbild zu integrieren die Zulässigkeiten der Höhe der Hallen herabgesetzt.</p> <p>Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans ist die max. zulässige Firsthöhe von 10,0 auf 8,5 m reduziert worden. Neu ist eine max. zulässige Traufhöhe mit max. 7,0 m definiert worden.</p>
█, Zur alten Kirche █, 78315 Radolfzell, Schreiben vom 08.06.2015		
	<p>Eine Erweiterung von Gewerbegebieten ist wichtig für die Gemeinde und die Stadtverwaltung. Wichtig ist dabei auch den passenden Standort dafür zu finden.</p> <p>Bei dem geplanten Bauvorhaben haben wir unsere Bedenken hinsichtlich der Wohnqualität und des Ortsbildes.</p> <p>Durch das Mischgebiet wohnen wir in einem Gebiet mit einem erhöhten Geräuschpegel der vorhandenen Unternehmen. Eine starke Erhöhung des Geräuschpegels gibt es durch den täglichen Straßenverkehr auf der K 6100. Vor allem am Wochen-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Durch die Realisierung der Lagerhalle des Gemüsebaubetriebs Keller werden sich betriebsbedingte Fahrten vom Firmengelände im Außenbereich zur Hofstelle verringern, da Nutzungen von der Hofstelle an die Dettelbachstraße verlagert werden. Damit verringert sich die Belastung für etliche Anwohner in Liggingen die entlang der Straßen zur Alten Kirche, Bodenwaldweg und Bergstraße wohnen. Auch die</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag						
	<p>ende ist dieser noch höher durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und der vorbeifahrenden Motorräder. Unsere Bedenken sind ein weiteres Zunehmen des Geräuschpegels.</p>	<p>Verfasser dieser Stellungnahme profitieren von der Standortverlagerung.</p> <p>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:</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen in:</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Mischgebieten (MI)</td> <td>tags</td> <td>64 dB(A) und</td> </tr> <tr> <td></td> <td>nachts</td> <td>54 dB(A).</td> </tr> </table> <p>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.</p> <p>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</p>	Mischgebieten (MI)	tags	64 dB(A) und		nachts	54 dB(A).
Mischgebieten (MI)	tags	64 dB(A) und						
	nachts	54 dB(A).						

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Des Weiteren ist es die Bauhöhe (FH 10m), welche die umliegenden Häuser deutlich überragt.</p> <p>Bei unserem eigenen Baugesuch durften wir eine Bauhöhe von ca. 5,50 Metern nicht überschreiten! Zwei Hallen dieser Größe erscheinen uns sehr mächtig.</p> <p>Wir würden uns wünschen, dass die Unternehmen in die andere Richtung erweitern und die vorhandene Fläche als Wohngebiet genutzt wird, was einigen Familien zu Gute kommen würde, da die Suche nach Baumöglichkeiten in Liggeringen hoch ist.</p>	<p>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.</p> <p>Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans ist die max. zulässige Firsthöhe von 10,0 auf 8,5 m reduziert worden. Neu ist eine max. zulässige Traufhöhe mit max. 7,0 m definiert worden. Damit wird der Anregung in Teilen Rechnung getragen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Halle der Zimmerei Leiz ca. 9,0 m hoch ist.</p> <p>Kenntnisnahmen</p> <p>Im Vorfeld der jetzt vorliegenden Planung sind Flächenalternativen intensiv geprüft worden. Alternative Flächen im Gewerbegebiet „Schwärze Nord“ stehen für die Vorhabenträger trotz intensiver Verhandlungen nicht zur Verfügung.</p>
<p>██████████, Dettelbachstr.██████, 78315 Radolfzell, Schreiben vom 08.06.2015</p>		
	<p>anbei erhalten Sie meine Eingaben und Widersprüche zu den o.g. Vorhaben. Grob zusammengefasst möchte ich folgende Punkte hervorheben, die detaillierte Aufstellung folgt anschließend:</p> <p>Nahezu sämtliche Begründungen der Antragsteller des Vorhabens stellten sich während der Informationsveranstaltung als nicht mehr gegeben heraus.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Das Vorhaben überschreitet lt. Lärmgutachten die zulässigen Grenzwerte für die bestehende Umgebungsbebauung um 3dB. Eine Überschreitung um 3dB entspricht einem doppelt so hohen Schalldruck, wie zulässig. Lediglich durch die hypothetische Betrachtung der Hallen als ein Vorhaben könnte der Grenzwert erreicht werden. Diese hypothetische Annahme wird in dem Antrag fälschlicherweise so interpretiert, als ob die beiden Bauvorhaben die Grenzwerte nicht überschreiten würden. Diese Interpretation ist nicht zulässig, da es sich hier um zwei Vorhaben, komplett getrennter Betriebe handelt.</p>	<p>Durch die Geräusche <u>beider Vorhaben</u> (Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) sind an der bestehenden Wohnbebauung <u>Überschreitungen</u> der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von minimal 10 dB(A) erwarten (siehe hierzu Kapitel 8.1, Tabelle 2 der schalltechnischen Untersuchung vom 09.09.2015).</p>
	<p>Die oftmals erwähnte Sicherstellung der zukünftigen Erschließung der östlichen Wohnbaufläche über die Straße „Zur Alten Kirche“ ist nicht gewährleistet, ja sogar eher unwahrscheinlich, wodurch in der geplanten Form eine spätere Erschließung unmöglich würde.</p>	<p>Bei der Entwicklung neuer Baugebiete verfolgt die Stadt Radolfzell grundsätzlich das Ziel, diese über öffentliche Straßen zu erschließen. Die Erschließung von rückwärtigen Flächen über private Zufahrten wird demgegenüber abgelehnt, da hier langfristig die geordnete städtebauliche Entwicklung gefährdet ist.</p> <p>Der im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellte Bereich befindet sich im Wesentlichen in privatem Eigentum. Gemäß dem heutigen Vorgehen der Stadt ist daher für die Entwicklung der Fläche als neues Baugebiet immer Grunderwerb durch die Stadt von Privat erforderlich. Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes an der Dettelbachstraße ändert sich diese Situation dem Grundsatz nach nicht.</p> <p>Die Erschließung von Wohnbauflächen über die gewerblich genutzten Bauflächen ist im Rahmen der Ortschaftsrats Sitzung diskutiert worden. Die Gefahren einer Erschließung des Wohngebietes über gewerblich genutzte Flächen sowie die zu erwartenden Problem bezüglich des Lärmschutzes stehen dieser Lösung klar entgegen. Eine Erschließung des Wohngebietes über die Zufahrts- und Rangierflächen</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
		zwischen den Hallen führt dazu, dass die Lärmschutzwand nicht errichtet werden kann. Die Zufahrts- und Rangierflächen sind außerdem zu schmal um die Verkehr ins Wohngebiet einschl. Gehweg aufzunehmen und klar vom Rangierverkehr zu trennen. Eine Mischung der Verkehre würde aus Sicht der Planung zu einer Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern usw. führen.
	<p>Ich habe versucht die einzelnen Argumente/Punkte zu nummerisch aufzulisten, um die Bearbeitung zu vereinfachen insbesondere um sicherzustellen, dass keiner der Punkte unberücksichtigt bleibt. Die Reihenfolge entspricht dabei der Reihenfolge der Punkte im Antrag.</p> <p>Zitate aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplans sind kursiv dargestellt. Bei anderen Zitaten, die ebenfalls kursiv dargestellt sind ist das jeweilige Dokument angegeben, aus dem es stammt.</p>	Kenntnisnahme
	Die Stellungnahme zum FNP finden Sie in der Abwägungstabelle zum FNP	
	II. Zur Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gatteräcker-Süd“ Teil 1	
	17. Zu Bebauungsplan – Planteil	

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Die Karte basiert auf einem veralteten Stand, es fehlen sämtliche Gebäude, die in den letzten 15 Jahren errichtet wurden, sowie das Flurstück 203/3.</p>	<p>Kenntnisnahme - Die Katastergrundlage wird aktualisiert</p>
	<p>18. Zu „Erfordernis der Planaufstellung“</p> <p><i>„Beide planen eine bauliche Erweiterung ihrer Unternehmen innerhalb Liggeringens, welche jedoch nicht auf den Bestandsflächen der Firmen ausgeführt werden kann“.</i></p> <p>Es mag sein, dass man auf den Bestandsflächen keine Erweiterung durchführen möchte, aber es gibt durchaus noch Bestandsflächen bei beiden Unternehmen, auf denen eine Erweiterung möglich wäre, siehe auch diesbezügliche Ausführungen zum FNP (Ob auf den Bestandsflächen Gebäude in der hier angestrebten Größe möglich wären ist ein anderer Punkt, aber wie bereits beim FNP angedeutet halte ich die aktuell geplanten Größen auch hier nicht realisierbar)</p>	<p>Kenntnisnahme – Abwägung und Beschlussvorschlag siehe Ziffern 12 - 15</p>
	<p>19. Zu „Erfordernis der Planaufstellung“</p> <p><i>„Östlich an die Hallen ist eine Wohnbebauung geplant, welche durch die Straße „Zur alten Kirche,“ erschlossen wird. Durch die unabhängige Erschließungssituation wird eine gegenseitige Behinderung der unterschiedlichen Nutzungen ausgeschlossen.“</i></p> <p>Siehe Punkte 1 und 7 zu dem FNP. Eine Erschließung über „Zur alten Kirche“ für Fahrzeuge ist nicht sichergestellt, eine gegenseitige Behinderung kann durch einen Fußweg weitgehend vermieden werden. Eine Erschließung über die Dettelbachstr. ist</p>	<p>Kenntnisnahme – Abwägung und Beschlussvorschlag siehe Ziffern 1 und 7</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>zwingend erforderlich, wenn man die Option auf Wohnbebauung im östlichen Teil des Planungsgebiets erhalten möchte.</p>	
	<p>20. Zu „Bestehende Bebauungspläne“</p> <p><i>„Das Plangebiet ist bisher unbebaut, ein Bebauungsplan besteht nicht.“</i> Diese Aussage ist so nicht ganz korrekt, die zur Straße K6100 liegenden Randbereiche des Flurstücks 203 sind in dem Bebauungsplan „Schwärze Nord“ als verkehrsbegleitende Grünfläche ausgeschrieben.</p>	<p>Kenntnisnahme – die Aussage wird angepasst und um die im BPL „Schwärze Nord“ festgesetzten schmalen Grundstücksstreifen der Flurstücke 203/3 und 203/1 ergänzt.</p>
	<p>21. Zu „Bestehende Bebauungspläne“</p> <p><i>„Für das westlich gelegene Gewerbegebiet gilt der Bebauungsplan „Schwärze Nord“. Dieser dient als Orientierung für die Örtlichen Bauvorschriften im Plangebiet.“</i></p> <p>Der Bebauungsplan „Schwärze Nord“ begrenzt die Traufhöhe auf 6m und setzt die Grundflächenzahl (GRZ) für Gewerbe auf 0,7 und für den Teil der Mischbebauung auf 0,4 fest. Die vorliegenden Planungen gehen aber darüber hinaus, anstatt darunter zu bleiben (eingeschränktes Gewerbegebiet). Die Traufhöhe in den Planskizzen liegt bei 8m, GRZ wird mit 0,8 angegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme – auf die Formulierung wird verzichtet.</p>
	<p>22. Zu „Plangebiet“</p> <p><i>„Südlich grenzt eine lockere Wohnbebauung an die geplante Bebauung. Im Osten ist das Gebiet durch private Gartennutzung</i></p>	<p>Der Leiter des Baurechts beurteilt die Situation wie folgt: „Das 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</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p><i>geprägt, wobei erwähnt werden muss, dass sich hier in Zukunft Wohnbebauung ansiedeln soll.“</i></p> <p>Hier muss ebenfalls erwähnt werden, dass die Grundstücke südlich (203/3 und 201 sowie der südliche Teil von Flurstück 201/1) durch diesen Bebauungsplan zu Grundstücken im Innenbereich werden, die im Gegensatz zu der östlichen Fläche direkt bebaut werden können.</p> <p>Diese Flächen sind im FNP 2015 als Wohnbaufläche ausgewiesen!</p>	<p>§ 34 BauGB entsteht erst, wenn im neuen Baugebiet ein Gebäude errichtet worden ist. Eine erteilte Baugenehmigung allein reicht noch nicht aus.</p> <p>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 FNPL 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.“ Die Information ist Herrn Rottland bereits weitergeleitet worden.</p> <p>Die Begründung wird in diesem Punkt entsprechend ergänzt.</p> <p>Für die Flurstücke 201 nördlicher Teil gilt grundsätzlich dieselbe rechtliche Einschätzung.</p> <p>Für das Flurstück 201/1 südlicher Teil ergibt sich im Rahmen der Überarbeitung der Planung eine rechtliche Neubewertung. Die Teilfläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und sollen jetzt in die gewerbliche Baufläche einbezogen werden. Als konkrete Nutzung weist der Bebauungsplan die Retentionsfläche sowie eine Begrünung aus.</p> <p>Die Begründung wird in diesem Punkt entsprechend ergänzt.</p>
	<p>23. Zu „Plangebiet“</p> <p><i>„Die Lage zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung (K 6100) und die Nähe zu den bereits bestehenden Hallen der Betriebe aus.“</i></p>	<p>Kenntnisnahme – Anpassung der Beschreibung</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Die Nähe zu der bestehenden Halle der Zimmerei Leiz ist unbestritten (wenn auch durch die K6100 nicht gerade optimal). Die Nähe zu den bestehenden Hallen der Firma Keller hingegen erschließt sich mir nicht.</p>	
	<p>24. Zu „Umweltbericht – allgemeinverständliche Zusammenfassung“ Fehlt – kann somit nicht kommentiert werden</p>	<p>Kenntnisnahme – wie im Text erwähnt wird die allgemeinverständliche Zusammenfassung zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt</p>
	<p>25. Zu „Bebauungskonzeption“ <i>„In Größe und Kubatur passen sich die beiden geplanten Bauten auf der gegenüberliegenden Straßenseite der K 6100 an.“</i> Die geplante Größe, insbesondere die Traufhöhe ist deutlich höher. Die beschriebenen Gebäude auf der anderen Straßenseite befinden sich in einem Gewerbegebiet. Bei der hier vorliegenden Planung handelt es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet, dass an 2 Seiten an Wohnbebauung angrenzt (siehe auch Punkt 22). Auch die existierende Bebauung auf Seite der K6100, auf der sich das Plangebiet befindet ist deutlich niedriger. Das nächste Gebäude (Flurstück 203/1 hat eine Firsthöhe von ca., 6,8m).</p>	<p>Der Bebauungsplan „Schwärze Nord“ setzt eine Traufhöhe von 6,0 m und eine Dachneigung von 0°-20° fest. Die Firsthöhe ist nicht definiert. Bei der bestehenden Halle der Zimmerei Leiz handelt es sich um eine gewerblich genutzte Halle mit einem Satteldach mit 12° Dachneigung. Diese Gestaltungsgrundsätze werden im Bereich „Gatteräcker Süd, Teil 1“ aufgenommen und unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an gewerbliche Bauten und der Interessen der Anwohner auf eine ortsangepasste Bauweise weiterentwickelt. Mit dem Ziel die Kubaturen besser in das Siedlungsgefüge einzupassen wird die Firsthöhe von max. 10,0 m auf max. 8,50 m ergänzend wird eine max. Traufhöhe von 7,0 m eingeführt und die zulässige Dachneigung mit 5°-10° festgesetzt. Dem Teil der Stellungnahme als auch den Interessen der Gewerbetreibenden wird mit den jetzt festgesetzten Höhen Rechnung getragen.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Hier ist auch anzumerken, dass bei der Bebauung des Flurstücks 203/2 vor wenigen Jahren den Bauherren Auflagen über die Gebäudehöhe gemacht wurde um sich z.B. an die Höhe des Gebäudes auf dem Flurstück 203/1 anzupassen. Es ist nicht ersichtlich weshalb Privatleute sich entsprechend an die existierende Bebauung anpassen müssen, dies hier aber anscheinend nicht der Fall sein soll! Im Gegenteil: Zwei für Wohnbaufläche vorgesehene Flurstücke sollen nun umgewidmet werden und dann auch noch deutlich höher, als die Nachbargrundstücke bebaut werden.</p>	<p>Kenntnisnahme – Ziel dieses Bebauungsplans ist die Schaffung von gewerblich nutzbaren Bauflächen, diese habe andere Anforderungen an die Gestaltung als im Wohnungsbau.</p>
	<p>26. Zu „Bebauungskonzeption“</p> <p><i>„Da die Neubauten sich eine Zufahrt teilen und diese mittig auf dem Grundstück angeordnet wird, stehen die beiden Hallen parallel zu dieser und damit giebelständig zur K 6100.“</i></p> <p>Diese Bauweise steht im krassen Widerspruch zu allen umliegenden Bauobjekten, die alle mit dem First parallel zu der K6100 orientiert sind. Eine giebelständige Bauweise verbreitert das Objekt zu den angrenzenden, existierenden Bebauungen. Es gibt also keine Möglichkeit mehr an dem Objekt „vorbei“ zu sehen. Auch für die Ortseinfahrt ergibt sich damit ein ungünstigeres Bild, da man auf eine entsprechend breite, massive Halle blickt. Eine Orientierung der geplanten Hallen entsprechend den bisherigen Bauobjekten ist sicherlich erstrebenswerter. Die Grundstücke sind aktuell auch so angelegt und müssten für die giebelständige Ausprägung erst geändert werden.</p>	<p>Bewertung siehe Ziffer 3</p>
	<p>27. Zu „Bebauungskonzeption“</p>	

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Das Baufenster in Richtung Landschaftsschutzgebiet sieht nur einen minimalen Abstand zu der Grundstücksgrenze vor. Sieht man sich das Baufenster auf der andern Straßenseite an (Bebauungsplan „Schwärze Nord“) und verlängert diese Linie auf die andere Straßenseite, dann stellt man fest, dass das beantragte Baufenster um mehrere Meter über die Verlängerung des Baufensters auf der anderen Straßenseite hinaus ragt. Dieser „Überhang“ betrifft ca. 2/3 der nördlichen Halle!! Es wird hier also eine wesentliche Erweiterung des bisherigen Baufensters beantragt.</p> <p>Dies ist insbesondere erwähnenswert, da z.B. in der Abrundungssatzung vom 16.11.2000 für die Grundstücke an der Alten Kirche – also ein paar Grundstücke weiter östlich festgestellt wurde:</p> <p>„Der Ortsrand mit seinen Obstwiesen und seiner exponierten Lage ist im Bereich der o.g. Grundstücke sehr sensibel und in der landschaftsplanerischen Bewertung als sehr hoch ökologisch empfindlich eingestuft worden.“</p> <p>In der Folge wurde die nördliche Baugrenze ca. 20m von der Grundstücksgrenze zu dem angrenzenden Feld festgelegt.</p> <p>Verbindet man die Grenze dieses dort festgelegten Baufensters mit einer Geraden mit dem Baufenster in dem Baugebiet „Schwärze Nord“, so ist der Teil der nördlichen Halle, die außerhalb dieser Linie liegt nochmals größer.</p> <p>Es kann doch nicht sein, dass für private Wohnhäuser enorme Abstände von dem Landschaftsschutzgebiet gefordert werden, nun aber deutlich größere und in der Nutzung intensivere Gebäude deutlich näher an den Schutzobjekten gebaut werden sollen! Besonders die „landschaftsplanerische Bewertung“ dieser Hallen würde ich persönlich deutlich negativer sehen, als eine Wohnbebauung.</p>	<p>Mit Rechtskraft des in Rede stehenden Bebauungsplans wird erstmalig Bauplanungsrecht für diesen Bereich geschaffen. Eine „wesentlich Erweiterung des bisherigen Baufensters“ liegt somit nicht vor. Der Geltungsbereich orientiert sich im Norden an den im FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellten Bereich.</p> <p>Die Abrundungssatzung „Zur Alten Kirche“ gilt im Bereich der Flurstücke 189 und 189/2 (Hausnummern 15 und 15/2) quasi am östlichen Ende der Straße Zur Alten Kirche. Diese Satzung ist nicht Gegenstand der hier vorliegenden Planung</p> <p>Die angrenzenden Streuobstwiesen sind deutlich hochwertiger als die ans Plangebiet grenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die als Gemüseanbauflächen intensiv genutzt werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Hierzu ist auch anzumerken, dass im Zuge der Erstellung des FNP 2015 und der Aufnahme des Gebietes „Gatteräcker-Süd“ ein Planungsentwurf erstellt worden ist, der einen entsprechenden Grünstreifen als Ortsabschluss vorsieht.</p> <p>Als 2007/2008 ein Investor auf nahezu den gleichen Flächen um die es in diesem Antrag geht eine Planung für 8 Doppelhaushälften vorgelegt hat wurde bei der öffentlichen Durchsprache des Vorhabens im Ortschaftsrat auf diesen Grünstreifen hingewiesen. Das die damalige Planung den Grünstreifen nicht enthielt wurde auch mit als Ablehnungsgrund vorgetragen.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist nicht parzellenscharf. Er wird durch den Bebauungsplan konkretisiert. Eine Eingrünung des Plangebiets ist vorgesehen.</p> <p>Der hier erwähnte Antrag ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.</p>
	<p>28. Zu „Schalltechnische Untersuchung“</p> <p><i>„Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Tecum, Kempten, vom 06.03.2015 kommt zu folgenden Ergebnissen:</i></p> <p><i>Die Tag-und Nacht-Beurteilungspegel beider Vorhaben unterschreiten die TA-Lärm- Immissionsrichtwerte an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen. Bestehende schutzbedürftige Nutzungen sind die Gebäude Dettelbachstraße 1, Zur alten Kirche 5, Zur alten Kirche 7 und Zur alten Kirche 11b.“</i></p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme zur Änderung des FNP beschrieben, komme ich beim Lesen des Gutachtens zu einem anderen Schluss!</p> <p>Das Gutachten beschreibt, wie in der Stellungnahme zum FNP zitiert, dass für das Grundstück Dettelbachstr. 14 (oben fälschlicherweise mit Dettelbachstr 1 angegeben), die Lärmgrenzwerte erreicht bzw. überschritten sind!</p> <p>Der Antrag bezieht sich mit dieser Äußerung vermutlich auf die hypothetische Zusammenlegung der Vorhaben. Denn nur</p>	<p>Siehe Bewertung zu Ziffer 8 und 9</p> <p>Für den hypothetischen Fall, dass die relevanten <u>vorhandenen</u> Betriebe westlich der K6100 die in Baugenehmigungsbescheiden festgesetzten Richtwerte an gleichen Tagen voll ausschöpfen, kann es am „empfindlichsten“ vorhandenen Immissionsort IO1,1.OG zu Richtwertüberschreitungen durch die bestehenden Betriebe kommen. Nach TA Lärm schließt eine Überschreitung von Immissionsrichtwerten die Zu-</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>dadurch würde es gelingen der zulässigen Grenzwerte zu bleiben. Diese gemeinsame Betrachtung betrachte ich wie oben ausgeführt für unzulässig, da die Vorhaben sowie auch die Betriebe völlig unabhängig sind!</p> <p>Die Auswirkungen auf das Flurstück 203/3 und die darauf zu errichtende Wohnbebauung bleibt das Gutachten schuldig. Ebenso fehlt die zusätzliche Lärmemission, die durch den Staplerverkehr zwischen den beiden Betriebsstätten der Fa. Leiz entstehen wird.</p>	<p>lässigkeit weiterer gewerblicher Anlagen nicht aus. Die Geräuscheinwirkungen durch zusätzliche Anlagen (Zusatzbelastungen) sind dann jedoch so zu minieren, dass sie als irrelevant zu betrachten sind. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum vom 09.09.2015 ist unter den Voraussetzungen und Empfehlungen des Abschnitts 9 der Untersuchung im Bereich der bestehenden Bebauung mit Richtwert<u>unterschreitungen</u> von tagsüber minimal 10 dB(A) und nachts minimal 19 dB(A) zu rechnen (siehe Seite 20, Tabelle 2 der Untersuchung). Diese Unterschreitungen gelten für den Betrieb der <u>beiden geplanten bzw. zu beurteilenden Anlagen</u> (Fa. Leitz und Fa. Keller).</p> <p>Nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm ist der von <u>einer</u> Anlage verursachte Immissionsbeitrag als nicht relevant anzusehen, wenn die von dieser zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Im vorliegenden Fall unterschreiten die Geräusche beider Anlagen die Richtwerte um minimal 10 dB(A). Sie sind somit in ihrer Summenwirkung als irrelevant im Sinne der TA Lärm zu betrachten.</p> <p>Die von den Vorhaben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 203/3 zu erwartenden Beurteilungspegel können den Beurteilungspegelkarten der Anlagen 6 und 7 der schalltechnischen Untersuchung vom 09.09.2015 entnommen werden. Die Karten wurden bis zu einer Entfernung von 2,5 m zur nördlichen Grenze des Grundstückes Fl.-Nr. 203/3 berechnet. Wird davon ausgegangen, dass eine potenzielle schutzbedürftige Bebauung einen Mindestabstand zur K6100 einzuhalten hat wie er beim benachbarten Gebäude Dettelbachstraße 14 gegeben ist, ist im Grundstücksbereich südlich bzw. östlich der genannten Abstände mit Beurteilungspegeln von max. tags/nachts 54 dB(A)/34 dB(A) zu rechnen. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiet (von tags/nachts 60 dB(A) / 45 dB(A)) werden somit durch die Geräusche beider Einzelvorhaben um tags/nachts 6 dB(A) / 11 dB(A) erheblich unterschritten.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
		Das sogenannte Irrelevanzkriterium der TA Lärm ist somit erfüllt. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht geboten.
	<p>29. Zu „Schalltechnische Untersuchung“</p> <p>Bzgl. der geplanten Wohnbaufläche östlich des Plangebiets zeigt das Gutachten ebenfalls deutliche Überschreitungen der Richtwerte auf. Diese sind nur durch eine 5m hohe Lärmschutzwand in den Griff zu bekommen. Spätestens jetzt sollte es allen Beteiligten klar sein, das so ein Objekt nichts mehr mit einem „dörflichen Gewerbegebiet“ gemeinsam hat. So eine Wand passt nun überhaupt nicht in das Landschaftsbild (was die Antragsteller ja auch selbst bestätigen: Auf Seite 11 der Begründung steht: <i>„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.“</i></p> <p>Ich denke die nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes durch diese Lärmschutzwand ist auch gegeben, wenn zu einem späteren Zeitpunkt die Wohnbebauung umgesetzt wird. Die Lärmschutzwand wird nicht schöner werden, nur weil dahinter ein paar Häuser gebaut werden. Diese Aussage wäre lediglich bedingt für einige Häuser östlich des Vorhabens zutreffend.</p>	<p>Mit Umsetzung der in der Schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Richtwerte im östlich angrenzenden geplanten Wohngebiet eingehalten.</p> <p>Im Rahmen der Überarbeitung der Planung nach der frühzeitigen Beteiligung ist die Kubatur der Hallen reduziert worden. Daraus ergibt sich ein größerer Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze von jetzt ca. 8 m. Die Möglichkeiten der Eingrünung werden damit erheblich verbessert und das Landschaftsbild wird weniger beeinträchtigt. Dem Teil der Stellungnahme wird damit entsprochen.</p>
	30. Zu „Planungsrechtliche Festsetzung“	

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p><i>„Ziel ist es einen ansprechenden, sich der Umgebung und dem dörflichen Charakter angepassten Gewerbestandort zu schaffen“</i></p> <p>Dieses Ziel scheint mir mit der aktuellen Planung verfehlt worden zu sein. Die Höhe der Gebäude ist höher als die existierenden, angrenzenden Gebäude, es wird eine 5m hohe Schallschutzwand benötigt (So etwas kennt man sonst eher von Autobahnen, etc.) und es soll deutlich näher an das Landschaftsschutzgebiet (incl. FFH) gebaut werden, als es jemals vorher der Fall war.</p> <p>Ebenso ist die Dichte der Bebauung doch sehr hoch bei diesem Vorhaben. Um noch einmal auf das Planungsgesuch des Investors 2007/2008 zurückzukommen, damals wurden die 8 Doppelhaushälften als zu dichte Bebauung abgestraft, obwohl die Grundstücksfläche des Plangebiets damals noch ca. 600qm größer war (südlicher Teil von 201/1 sowie das Flurstück 203/3). Die versiegelte Fläche der aktuell geplanten Hallen mit Vorplatz, Zufahrt, etc. überschreitet das damalige Vorhaben um einiges.</p>	<p>Durch die Reduzierung der Firsthöhe von 10,0 m auf 8,5 m, die Definition der Traufhöhe auf 7,0 m und die Verringerung der max. zulässigen Gebäudegröße von 38,0 auf 35,0 m wird das Ziel künftig besser erreicht.</p> <p>Durch die Änderungen wird den Interessen der Gewerbetreibenden und der Anwohner entsprochen.</p> <p>Die Dichte im Plangebiet im Rahmen der Überarbeitung von 0,8 auf 0,7 herabgesetzt. Damit sind in den Plangebietes „Schwärze Nord“ und „Gatteräcker Süd, Teil 1“ dieselben Ausnutzungsziffern möglich.</p> <p>Der hier erwähnte Antrag von 2007/2008 ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.</p>
	<p>31. Zu „Planungsrechtliche Festsetzung / Art der baulichen Nutzung“</p> <p><i>„Konkret wird das Gebiet mit zwei Gewerbebauten bebaut. Wobei sich eines als Lagerstätte für Holz, das andere als Lager- und Produktionshalle für Obst und Gemüse entwickeln wird.“</i></p> <p>Lagerung von Holz, bei der Informationsveranstaltung am 13.5. war auch die Rede von Verkleben von Folien für die Halle der Zimmerei Leiz.</p>	<p>Kenntnisnahme – die Nutzungen werden konkretisiert; das „Folienschweißen“ und der Hofladen werden ergänzt. In der Schalltechnischen Untersuchung wird diese bereits berücksichtigt.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Mir stellt sich in dem Zusammenhang die Frage nach dem Brandschutz, da mir die beschriebenen Objekte doch ein hohes Brandpotential zu haben scheinen. Flucht- und Rettungswege sollten kein Problem darstellen, aber mir scheint bei beiden Hallen ein Zugang der Feuerwehr nur von 2 Seiten möglich zu sein. Wenn an der nördlichen Seite der nördlichen Halle, oder an der südlichen Seite der südlichen Halle, oder aber insbesondere an der östlichen Seite der Hallen ein Einsatz erforderlich ist, so habe ich Bedenken, dass die Feuerwehr über die nötigen Zuwege verfügt. Ich denke, da sind 3-4 m Grenzabstand, so wie aktuell geplant deutlich zu wenig. (Im Gegensatz dazu ist z.B. die Halle der Zimmerei Leiz auf der anderen Seite der K6100 von allen Seiten erreichbar.)</p> <p>Auch bzgl. der „Lager- und Produktionshalle für Obst und Gemüse“ könnte in dieser Beziehung Handlungsbedarf bestehen. In diesem Fall weniger bzgl. der Lagerware, sondern es ist ja auch davon auszugehen, dass sich regelmäßig in der Halle ein Teil des Maschinenparks befindet, der eine entsprechende Brandlast darstellt.</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist die Feuerwehr beteiligt worden. Von dieser Seite liegen keine besonderen Anforderungen auf der bauleitplanerischen Ebene vor. Über mögliche Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung kann zurzeit noch keine Aussage getroffen werden.</p> <p>Die Fragestellung wird Bestandteil der Baugenehmigung</p>
	<p>32. Zu „Planungsrechtliche Festsetzung / Verkehrsflächen“</p> <p><i>„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Verkehrsflächen ausgewiesen. Eine gemeinsam genutzte Zufahrt von der K 6100 ist vorgesehen. Die erforderlichen Sichtdreiecke werden berücksichtigt. Sie sind in der Planzeichnung dargestellt. Sichtdreiecke sind gemäß § 16 LBO von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten.“</i></p>	

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Wie bereits in den Kommentaren zur Änderung des FNP ausgeführt, halte ich die Position der Zufahrt an der maximal nach innen verschwenkten Stelle für verkehrsgefährdend.</p> <p>Wie bereits geschrieben umfasst das Sichtdreieck Richtung Ortsmitte auf dem Flurstück 203/1 eine Hecke. Diese ist seit über 10 Jahren an dieser Stelle und ich widerspreche hiermit auf das energischste, dass ein neues Vorhaben geplant wird das hierauf Einfluss nehmen soll. Insbesondere wenn man betrachtet, dass die aktuellen Grundstückseigentümer diese Grundstücke erst im letzten Jahr erworben haben und beim Kauf die örtliche Situation bestens kannten.</p> <p>Eine Verlagerung der Zufahrt an einen geeigneteren Ort ist möglich (Richtung nördliche Grundstücksgrenze), dass dadurch evtl. die Vorzugsvariante der Bauwilligen nicht möglich ist kann kein Grund sein, in bestehende Anpflanzungen einzugreifen.</p> <p>Ebenso widerspreche ich einer Zufahrt in einer Art, dass eine Nutzungseinschränkung des Flurstücks 203/3 entsteht. Die Zufahrt ist so zu planen, dass die Sichtdreiecke auch dieses Grundstück nicht in seiner Nutzung behindern. Dies ist möglich!</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie bei einem Ortstermin am 07.09.16 sind Polizei, die untere Verkehrsbehörde, das Tiefbauamt der Stadt Radolfzell und das Amt für Nahverkehr und Straßen beim LRA Konstanz beteiligt worden. Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse ist die Ausfahrt weiter nach Norden verschoben worden. Gleichzeitig fordern die Behörden die Sichtfelder herzustellen um die Anfahrts-Sichtverhältnisse nicht für die Grundstück 203/1 und 203 zu verbessern sondern auch die Sichtverhältnisse für den fließenden Verkehr.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Rahmen der Überarbeitung der Planung ist die Zufahrt weiter nach Norden verschoben worden, um die Sichtverhältnisse zu verbessern.</p> <p>Das Plangebiet wird heute bereits über die Dettelbachstraße erschlossen. Die Sichtfelder sind auch heute nicht ausreichend. Da aufgrund der Grundstücksnutzung als Wiese nur gelegentlich zugefahren werden muss, waren die eingeschränkten Sichtverhältnisse bislang hinnehmbar. Mit der Nutzungsintensivierung müssen die Sichtfelder verbessert werden. Vor diesem Hintergrund hat ein Ortstermin mit zuständigen Behördenvertretern stattgefunden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass verschiedene Grundstückszufahrten entlang der Dettelbachstraße und die Einmündung der Stichstraße Fl.St. 955 nicht über die erforderlichen Sichtbeziehungen zur K 6100 verfügen. Auch die</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
		<p>Sichtverhältnisse der eigenen Ausfahrt des Eigentümers von Flst.-Nr. 203/1 ist durch die hohe Bepflanzung auf dem eigenen Grundstück völlig unzureichend. Auch die Sicht des durchgehenden Verkehrs ist behindert. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten wird von der Straßenverkehrsbehörde die Herstellung der erforderlichen Sichtfelder angestrebt. Der Bebauungsplan „Gatteräcker Süd, Teil 1“ hat somit erstmals den Blick auf die Sichtbeziehungen an der K 6100 gelenkt. Die Sichtverhältnisse sind aber unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren zu verbessern. Durch die Verschiebung der Ausfahrt nach Norden leisten auch die Vorhabenträger einen Beitrag zur Verbesserung der Situation.</p>
	<p>33. Zu „Örtliche Bauvorschriften“</p> <p><i>„Im Ergebnis sollen zwei gestalterisch eher zurückhaltende Gebäude entstehen, welche den Ortseingang prägen werden.“</i></p> <p>Wie bereits dargestellt habe ich anscheinend andere Vorstellungen was „zurückhaltende Gebäude“ sind. Ein Gebäude mit 10m Firsthöhe und 8m Traufhöhe in dörflicher Randlage gehört bei mir nicht dazu.</p> <p>Dass diese Gebäude den Ortseingang prägen werden kann ich nur unterstreichen, daher sollte man hier wirklich sorgfältig prüfen, ob dieser Bebauungsplan dem entspricht, was man diesbezüglich haben möchte.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Bei der bestehenden Halle der Zimmerei Leiz handelt es sich um eine gewerblich genutzte Halle mit einem flachgeneigten Satteldach. Diese Gestaltungsgrundsätze werden im Bereich „Gatteräcker Süd, Teil 1“ aufgenommen.</p> <p>Mit dem Ziel die Kubaturen besser in das Siedlungsgefüge einzupassen wird die Firsthöhe von max. 10,0 m auf max. 8,50 m ergänzend wird eine max. Traufhöhe von 7,0 m eingeführt und die zulässige Dachneigung mit 5°-10° festgesetzt.</p> <p>Zusätzlich wird zur Fassadengestaltung verbindlich eine Holzfassade festgesetzt. Damit wird der Lage der Gebäude am Ortseingang Rechnung getragen.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
██████████, Zur alten Kirche █, 78315 Radolfzell, Schreiben vom 12.06.2015		
	<p>hiermit möchten wir unsere Stellungnahmen und Widersprüche zu o. g. Vorhaben darstellen.</p> <p>Insbesondere die geplante Änderung des aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplans kritisieren wir scharf.</p> <p>Hier eine kurze Übersicht der Gründe. Die einzelnen Punkte werden im Folgenden noch genauer erläutert.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die angeführten Begründungen für das Vorhaben an diesem Standort, keine anderen Erweiterungsmöglichkeiten der beiden Betriebe und die Errichtung eines Hofladens, sind nicht stichhaltig.- Erst durch die Zusammenlegung der beiden Vorhaben des Gemüsebaubetriebs Keller, Errichtung einer Halle und eines Hofladens, erscheint der Standort sinnvoll. Die Errichtung einer Halle wäre ebenso (besser) bei den Gewächshäusern im Dettelbach möglich und ein Hofladen zur Verbesserung der Nahversorgung, wäre im Dorf (z.B. ehemalige Sparkasse, Schließung bestehender Baulücken), deutlich besser aufgehoben.- Eine weitere Entwicklung der Wohnbaufläche "Gatteräcker-Süd" ist nicht sicher gestellt und wird eventuell sogar unmöglich, da es keine Zufahrt gibt.- Die Aufgabe des Flächennutzungsplans, als mittel- und längerfristiges Element der Dorferwicklung in Liggeringen, wird komplett verfehlt. Es gibt keine weiteren Gewerbegebiete und die Wohnbebauung im Gatteräcker-Süd wird unattraktiv, voraussichtlich sogar unmöglich.	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme – die Bewertung erfolgt im Zusammenhang mit der jeweiligen Erläuterung</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> - Die gewünschte Ansiedlung von jungen Familien mit Kindern hinter der Schallschutzmauer ist unrealistisch. - Für die Ortseinfahrt vom Dettelbach kommend wird sich eine vollkommen veränderte Optik mit riesigen Hallen beiderseits der Straße K 6100 ergeben. Die jetzige Planung ist daher sicher kein Beitrag für "unser Dorf soll schöner werden" und steht im krassen Gegensatz zu den Ergebnissen der Bürgerwerkstatt zur Ortsentwicklung in Liggeringen vom 15.03.2014. - Ausnahmslos alle direkten Anwohner sind aus verschiedenen Gründen gegen das geplante Vorhaben. 	
	Die Stellungnahme zum Flächennutzungsplan sowie die Abwägung kann der Abwägungstabelle zum Flächennutzungsplan entnehmen	
	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan:</p> <p>2.a Die Karte "BPL-Planteil" ist veraltet und die aktuelle Bebauung in der Umgebung ist darauf nicht ersichtlich.</p>	Kenntnisnahme – die Katastergrundlage wird aktualisiert
	<p>zu Erfordernis der Planaufstellung</p> <p>2.b Dass eine Erweiterung auf den Bestandsflächen der beiden Betriebe nicht ausgeführt werden kann, ist nicht korrekt (siehe Eingaben zu FNP).</p> <p>2.c Eine spätere Erschließung über "Zur alten Kirche" zur Wohnbebauung ist nicht sichergestellt und wird durch dieses Vorhaben eventuell sogar unmöglich (siehe Eingaben zu FNP) .</p>	<p>Die Betriebsbeschreibungen und Alternativenprüfungen sind in der Begründung zur FNP-Änderung entsprechend ergänzt worden. Siehe Abwägung FNP</p> <p>Die kommunale Planungshoheit liegt bei der Stadt Radolfzell. Im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Planungsinstrumente ist eine Erschließung der verbleibenden geplanten Wohnbauflächen möglich.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>zu Bestehende Bebauungspläne</p> <p>2.d Im Bebauungsplan "Schwärze Nord" ist die maximale Höhe um 2m niedriger festgeschrieben! Warum hier höher gebaut werden soll, erschließt sich uns nicht. Eine Angleichung für das Plangebiet "eingeschränktes Gewerbegebiet" wird daher gefordert.</p> <p>2.e Im Bebauungsplan "Schwärze Nord" ist die Grundflächenzahl für Gewerbe mit 0,7 festgeschrieben. Warum hier die GRZ mit 0,8 vorgegeben wird, erschließt sich uns nicht. Eine Angleichung für das Plangebiet "eingeschränktes Gewerbegebiet" wird daher gefordert.</p>	<p>Im Rahmen der Überarbeitung der Pläne nach der ersten Offenlage wird die max. zulässige Firsthöhe von 10 m auf 8,5 m herabgesetzt. Ergänzende wird eine max. Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt. Damit wird den Interessen der Öffentlichkeit und den der Gewerbetreibenden entsprochen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche dar. Die Festsetzung der konkreten Ausnutzungsziffern erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans.</p> <p>Im Rahmen der Überarbeitung der Planung wird die GRZ von 0,8 auf 0,7 herabgesetzt. Damit gilt die gleiche Grundstücksausnutzung wie im Gewerbegebiet „Schwärze Nord“.</p>
	<p>zu Plangebiet</p> <p>2.f Die Flurstücke südlich werden zu Wohnbaufläche mit erheblichem Konfliktpotential durch die geplante gewerbliche Bebauung.</p> <p>2.g Im Osten wird durch diese Planung eine Wohnbebauung hinter zwei Hallen und einer 5 m hohen Schallschutzmauer unattraktiv und wegen der fehlenden Zufahrt voraussichtlich unmöglich.</p>	<p>Die Planung zeigt auf, dass ggf. entstehende Konflikte gelöst werden können.</p> <p>Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ist anhand verschiedener städtebaulicher Skizzen aufgezeigt worden, dass die östlich verbleibenden geplanten Wohnbauflächen als solche auch genutzt werden können. Die Details der Erschließung und die genaue Struktur und Anordnung von Baufenstern des verbleibenden geplanten Wohngebietes sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans. Durch die Re-</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>2.h Die Nähe zur Zimmerei Leiz ist gegeben. Da der Werksverkehr, unter anderem mit Stapler, jedoch über die K 6100 erfolgen muss, ist die vorteilhafte Lage zu bezweifeln.</p> <p>2.i Von Nähe zum Gemüsebaubetrieb Keller kann keine Rede sein. Auch hier ist eine vorteilhafte Lage nicht zu erkennen.</p>	<p>duzierung der Hallenkubatur rücken die Hallen weiter von der östlichen Grundstücksgrenze ab von bisher ca. 5 m auf jetzt ca. 8 m. Damit werden die Möglichkeiten der Begrünung weiter verbessert.</p> <p>Durch Änderungen der internen Betriebsabläufe könne die Vorteile der räumlichen Nähe, trotz Trennung durch die K 6100, genutzt werden.</p> <p>Der Standort liegt zwischen dem Standort westlich der Dettelbachstraße im Außenbereich und der bestehenden alten Hofstelle im Dorf, die auch noch landwirtschaftlich genutzt wird. Der Standort ist verkehrlich besser erschlossen als der Betriebsstandort im Außenbereich, außerdem grenzt er unmittelbar an Flächen die vom Gemüsebaubetrieb bewirtschaftet werden. Für den Hofladen ist die Lage am Ortsrand ebenfalls vorteilhaft.</p>
	<p>zu Exkurs: Baumschutzsatzung der Stadt Radolfzell</p> <p>2.j Die geplanten Neupflanzungen befinden sich laut Plan im eingezeichneten Sichtfenster. Schon ohne diese Neupflanzungen ist die Straße in Richtung Dorf nicht einsehbar (siehe Eingaben zu FNP).</p>	<p>Die geplanten Neupflanzungen liegen nach der Überarbeitung der Planung außerhalb der Sichtfelder.</p>
	<p>zu Bebauungskonzeption</p> <p>2.k Die Größe und Höhe der Hallen sollte sich eher an der Wohnbebauung in der direkten Umgebung und nicht an dem Gewerbegebiet auf der anderen Seite orientieren. Siehe hierzu auch die Punkte 2.d und 2.e.</p>	<p>Zur Realisierung der gewerblichen Nutzung sind generell größere Kubaturen erforderlich als die kleinteilige Wohnbebauung in der Umgebung vorgibt. Im Rahmen der Überarbeitung der Pläne nach der ersten Offenlage wird die max. zulässige Firsthöhe von 10 m auf 8,5 m</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>2.l Die Ausrichtung der Hallen entgegen der Richtung der gesamten Bebauung entlang der Dettelbachstraße/K 6100 ist abzulehnen (siehe auch 1.j). Sowohl vom Dettelbach her kommend, wie auch für die bestehenden Anwohner, entsteht so eine 10m hohe und 36m lange Wand!</p> <p>2.m Von einem "ansonsten großzügigen Grünbereich" kann wohl nicht gesprochen werden. Auch sieht ein gelungener "Übergang zwischen Land und Dorf" in unseren Augen wahrlich anders aus. Zumal die Bepflanzung entlang der K 6100 aufgrund der nicht beachteten Sichtfenster (siehe auch oben) mehr als fraglich erscheint.</p> <p>2.n Das Baufenster ragt, aufgrund des geringen Abstands der geplanten Halle zum Landschaftsschutzgebiet, deutlich über das der "Schwärze Nord" hinaus.</p>	<p>herabgesetzt. Ergänzende wird eine max. Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt. Die zulässige Gebäudekubatur wird von 20x38 m auf 20x35 m ebenfalls reduziert. Damit wird den Interessen der Öffentlichkeit und den der Gewerbetreibenden entsprochen.</p> <p>Die vorherrschende Gebäudestellung ist traufständig zur Erschließungsstraße. Damit bilden die hier geplanten Gebäude eine Ausnahme. Die Ausrichtung hat den Vorteil, dass eine gemeinsame flächensparende Zufahrt möglich ist. Um die beschriebenen Nachteile für die Anwohner zu minimieren sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Im Rahmen der Überarbeitung der Planung wird die max. zulässig Gebäudekubatur reduziert von max. 10 m Firsthöhe auf max. 8,50 m Firsthöhe, von max. 38 m Länge auf 35 m Länge</p> <p>Die Flächen, die für die Eingrünung zur Verfügung stehen sind im Rahmen der Überarbeitung der Planung verändert worden. Möglich ist dies durch die Reduzierung der Baufenster sowie durch die Anordnung der Retentionsflächen auf der südlichen Teilfläche von Flurstück 201/1. Damit wird auch das Erscheinungsbild zur Landschaft verbessert.</p> <p>Kenntnisnahme - der Geltungsbereich orientiert sich im Norden an den im FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellten Bereich.</p>
	<p>zu Erschließungskonzeption</p> <p>2.o Eine gewünschte spätere Erschließung des Wohnbaugebiets Gatteräcker-Süd wird behindert (siehe oben).</p>	<p>Die Möglichkeiten für die Erschließung des verbleibenden Wohngebietes sind in Varianten skizzenhaft aufgezeigt worden.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
		Siehe auch Abwägung zur FNP Änderung Stellungnahme Mirco Steinmetz insbesondere Ziffer 2.2 sowie 1a – 1c
	<p>zu Schalltechnische Untersuchung</p> <p>2.p siehe Punkte 1.p bis 1.s</p> <p>2.q Die notwendige 5m hohe Schallschutzmauer wird das geplante Wohngebiet östlich verhindern und nicht ermöglichen! Wer wird, wenn er in einem Dorf wie Liggeringen leben möchte, hinter diesen Hallen und einer solchen Mauer bauen?</p>	<p>Siehe Abwägung zur FNP Änderung Stellungnahme Mirco Steinmetz Punkte 1.p bis 1s</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	<p>zu Planungsrechtliche Festsetzung</p> <p>2.r Das Ziel "sich der Umgebung und dem dörflichen Charakter" anzupassen, ist lobenswert und hervor zu heben. Allerdings wird es in unseren Augen durch diese Planung komplett verfehlt. Größe, Höhe, Dichte, Ausrichtung, Abstand zum Landschaftschutzgebiet, Schallschutzmauer usw. (siehe auch Ausführungen oben), erreichen bei diesem Vorhaben gerade das Gegenteil!</p>	<p>Im Rahmen der Überarbeitung der Pläne nach der ersten Offenlage wird die max. zulässige Firsthöhe von 10 m auf 8,5 m herabgesetzt. Ergänzende wird eine max. Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt. Die zulässige Gebäudekubatur wird von 20x38 m auf 20x35 m ebenfalls reduziert. Damit wird den Interessen der Öffentlichkeit und den der Gewerbetreibenden entsprochen.</p>
	<p>zu Art der baulichen Nutzung</p> <p>2.s Wir erwarten sehr wohl erhöhte Lärmpegel (siehe oben), die Konfliktpotential mit der umgebenden Bebauung entwickeln!</p>	<p>Die Schalltechnische Untersuchung berücksichtigt alle heute bekannten Betriebsabläufe inkl. der genutzten Fahrzeuge. Konflikte, die nicht durch Minimierungsmaßnahmen gelöst werden können, sind nicht festgestellt worden. Darüber hinaus müssen die Betriebe alle einschlägigen Vorschriften zum Emissionsschutz einhalten.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>2.t Mögliche Gefahren durch z. B. Pestizide, Herbizide, Treibstoffe, Feinstaub usw. werden hier gar nicht erwähnt. Diese sind jedoch durch die Nutzung der beiden Betriebe sehr wahrscheinlich und sollten ebenfalls betrachtet werden.</p> <p>2.u Der Brandschutz, bei Lagerung und Verarbeitung von Holz, Folien, Treibstoffen usw. notwendig, wie auch bzgl. des Fuhrparks, wird nicht erwähnt.</p>	<p>Aufgrund der beabsichtigten Nutzungen werden auf bauleitplanerischer Ebene von den Behörden keine Konflikte in Bezug auf Herbizide, Treibstoffe und Feinstaub gesehen. Sollten sich hier konkreten Fragestellungen ergeben sind diese im Baugenehmigungsverfahren abzuarbeiten.</p> <p>Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes werden auf bauleitplanerischer Ebene von den Behörden keine Konflikte des Brandschutzes gesehen. Der konkrete Brandschutz ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p>
	<p>zu Maß der baulichen Nutzung</p> <p>2.u Die Grundflächenzahl von 0,8 ist höher als in der "Schwärze Nord" und widerspricht dem Ziel der Anpassung an die dörfliche Umgebung (siehe oben).</p> <p>2.v Die Firsthöhe von 10m passt sich nicht an die Umgebung an, sie ist deutlich höher (siehe oben). Es soll vom Niveau des jetzigen Grundstücks, nicht von der K 6100 ausgegangen, ohne Aufschüttung des bestehenden Geländes.</p>	<p>Die gewählte Ausnutzungsziffer stimmt mit den Vorgaben der Baunutzungsverordnung überein. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Das bedeutet, dass max. 80% der Fläche mit dem Hauptgebäude überbaut werden dürfen. Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans konnte die max. zulässige Grundfläche von 0,8 auf 0,7 reduziert werden. Eine weitere Reduzierung ist wegen des vom Gesetzgeber geforderten, sparsamen Umgangs mit Flächen nicht beabsichtigt.</p> <p>Im Rahmen der Überarbeitung der Pläne nach der ersten Offenlage wird die max. zulässige Firsthöhe von 10 m auf 8,5 m herabgesetzt. Ergänzende wird eine max. Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt. Die zulässige Gebäudekubatur wird von 20x38 m auf 20x35 m ebenfalls reduziert. Damit wird den Interessen der Öffentlichkeit und den der Gewerbetreibenden entsprochen.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
		<p>Auf Basis der jetzt vorliegenden vermessungstechnischen Bestandsaufnahme ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe definiert worden. Die bestehende Topographie steigt von ca. 541,0 im Nordosten auf ca. 542,3 im Südosten. An der geplanten Zufahrt an der K6100 liegt das Gelände auf ca. 541,5 m in Folge der Böschung fällt es auf ca. 540,90 m. Im weiteren Verlauf steigt es bis zur östlichen Grundstücksgrenze wieder auf ca. 541,6 m an. Als Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist eine maximale Höhe von 542,0 m üNN festgesetzt. Diese liegt leicht über dem Niveau der K6100, das ist erforderlich um die Entwässerung sicherzustellen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass beide Hallen über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden. Die nördliche Halle wird ca. 1,20 m bis 0,80 über dem bestehenden Gelände liegen. Die südliche Halle wird ca. 1,00 m bis +/- 0,00 auf dem Gelände liegen.</p>
	<p>zu Stellung der baulichen Anlagen 2.w siehe 1.j und 2.l</p>	<p>Siehe Abwägung zur FNP Änderung Stellungnahme Mirco Steinmetz Punkte 2.w siehe 1.j und 2.l</p>
	<p>zu Stellplätze 2.x Für die Mitarbeiter der Zimmerei Leiz stehen an der bestehenden Betriebsstätte keine ausreichenden Stellplätze zur Verfügung. Diese parken zurzeit im Wendehammer der Stichstraße.</p>	<p>Kenntnisnahme - Um möglichen Engpässen bei den Stellplätzen vorzubeugen werden auf dem neuen Betriebsgrundstück vier neue Stellplätze angelegt. Um Arbeitsabläufe räumlich zu entzerren und wirtschaftlicher zu gestalten ist die Verteilung auf die zwei benachbarten Standorte vorgesehen. Eine Erhöhung der Mitarbeiterzahl ergibt sich daraus nicht.</p>
	<p>zu Verkehrsflächen 2.y Die erforderlichen Sichtdreiecke sind nicht vorhanden! In Richtung Dorfmitte steht seit Jahren eine Hecke und ein Zaun,</p>	<p>Die geplanten Bäume entlang der K 6100 liegen nach der Überarbeitung der Planung außerhalb der Sichtfelder.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>zusätzlich sollen die Ersatzpflanzungen in den Sichtdreiecken erfolgen (siehe auch 1.l, 2.j und 2.m) und die Parkplätze sind in den Sichtdreiecken vorgesehen. Der bestehende Streuobstbaum an der K 6100 in Richtung Dettelbach steht ebenfalls innerhalb des Sichtfensters.</p>	<p>Das Plangebiet wird heute bereits über die Dettelbachstraße erschlossen. Die Sichtfelder sind auch heute nicht ausreichend. Da aufgrund der Grundstücksnutzung als Wiese nur gelegentlich zugefahren werden muss, waren die eingeschränkten Sichtverhältnisse bislang hinnehmbar. Mit der Nutzungsintensivierung müssen die Sichtfelder verbessert werden. Vor diesem Hintergrund hat ein Ortstermin mit zuständigen Behördenvertretern stattgefunden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass verschiedene Grundstückszufahrten entlang der Dettelbachstraße und die Einmündung der Stichstraße Fl.St. 955 nicht über die erforderlichen Sichtbeziehungen zur K 6100 verfügen. Auch die Sichtverhältnisse der eigenen Ausfahrt des Eigentümers von Flst.-Nr. 203/1 ist durch die hohe Bepflanzung auf dem eigenen Grundstück völlig unzureichend. Auch die Sicht des durchgehenden Verkehrs ist behindert. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten wird von der Straßenverkehrsbehörde die Herstellung der erforderlichen Sichtfelder angestrebt. Der Bebauungsplan „Gatteräcker Süd, Teil 1“ hat somit erstmals den Blick auf die Sichtbeziehungen an der K 6100 gelenkt. Die Sichtverhältnisse sind aber unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren zu verbessern. Durch die Verschiebung der Ausfahrt nach Norden leisten auch die Vorhabenträger einen Beitrag zur Verbesserung der Situation.</p>
	<p>zu Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</p> <p>2.z Hier sollten Leitungsrechte für das geplante Wohnbaugebiet "Gatteräcker-Süd", mindestens für Abwasser eingeplant werden. Anderenfalls müsste das Wasser später den Berg hinauf gepumpt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme - Aus Sicht der Stadt wird der Vorschlag begrüßt. Mit den Vorhabenträgern werden im weiteren Verfahren entsprechende Gespräche geführt werden.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>zu Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Verbindung mit einem Baurecht auf Zeit</p> <p>3.a Hier wird erneut ausgeführt wie wichtig es der Stadt Radolfzell ist, dass geplante Wohngebiet weiterhin entwickeln zu können. Wir möchten nochmals darauf hinweisen, dass dieses Ziel in unseren Augen durch die aktuelle Planung der gewerblichen Hallen unmöglich wird!</p> <p>3.b Nicht erst die Lärmschutzwand wird "zu einer erheblichen nachteiligen Veränderung des Landschaftsbilds führen". Bereits die beiden geplanten Hallen werden den dörflichen Charakter mit lockerer Wohnbebauung zerstören.</p>	<p>Kenntnisnahme – Bewertung siehe Ziffer 2g</p> <p>Das Landschaftsbild verändert sich grundsätzlich mit jeder Baumaßnahme. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild weiter zu minimieren sind die Pflanzflächen ausgeweitet und die Gebäudekubatur verkleinert worden.</p>
	<p>zu Anpflanzung und Erhalt von Bäumen</p> <p>3.c Die geplanten Anpflanzungen sowie der bestehende Streuobstbaum befinden sich in den eingezeichneten Sichtfenstern.</p>	<p>Bei den Pflanzgeboten handelt es sich um Hochstämme, die jetzt so angeordnet sind dass sie außerhalb der Sichtfenster liegen.</p>
	<p>zu Höhenlage der baulichen Anlagen</p> <p>3.d Um sich in die bestehende Topografie einzufügen sollte sich die Höhe der Hallen für das geplante Wohnbaugebiet "Gatteräcker-Süd" und der Wohnbebauung entlang der Dettelbachstraße orientieren.</p>	<p>Auf Basis der jetzt vorliegenden vermessungstechnischen Bestandsaufnahme ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe definiert worden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass beide Hallen über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden. Als Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist eine maximale Höhe von 542,0 m üNN festgesetzt. Diese liegt leicht über dem Niveau der K6100, das ist erforderlich um die Entwässerung sicherzustellen. (Siehe auch Abwägung zu Ziffer 2 v)</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>zu Örtliche Bauvorschriften</p> <p>3.e Unter "eher zurückhaltenden Gebäuden" verstehen wir nun wirklich etwas anderes. Schließlich sollen hier zwei 10m hohe, 18m lange und damit im Vergleich zum Umfeld riesige Gebäude entstehen. Das diese den Ortseingang prägen werden steht außer Frage. Allerdings wird dies, vom schönen Dettelbach her kommend, alles andere als einladend wirken und das Bild von diesem Teil Liggeringens nachhaltig negativ verändern.</p>	<p>Bewertung siehe Ziffer 3b</p>
	<p>zu Gestaltung der Dächer und Fassaden</p> <p>3.f Ein einheitliches Bild am Ortseingang soll durch die Übernahme der Vorschriften des Bebauungsplan "Schwärze-Nord" erreicht werden. Die genannten möglichen Farben rot, rotbraun und anthrazit finden sich jedoch bei keinem der bestehenden Gewerbegebäude in der "Schwärze-Nord". Diese sind strahlend blau und hellgrau, mit für Gewerbehallen typischen Metalldächern. Durch diese Vorgaben wird sich lediglich das einheitliche Bild eines Gewerbegebietes ergeben, nicht jedoch eines ansprechenden kleinen Dorfes, in das man kommt. Die geplante Ausrichtung der Giebel, entgegen der Umgebungsbebauung, wird diesen Eindruck noch verstärken. Siehe auch Punkt 1.k.</p>	<p>Die Festsetzung für die Farbgestaltung der Dächer wird angepasst. Es sind nur noch dunkelgraue (also anthrazit farbige) und hellgraue Dächer zulässig.</p>
<p>Martin und Elisabeth Rothmund, Schreiben vom 15.06.2015</p>		
	<p>Bau zweier Gewerbehallen der Firmen Leiz und Keller, die an unser Grundstück Flr.Nr. 200 angrenzen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Wir möchten hiermit unsere Bedenken und Einwände für die beiden geplanten Gewerbehallen, die in direkter Nachbarschaft entstehen sollen einbringen.</p> <p>Die gesamt Höhe der Gebäude ist aus unserer Sicht zu hoch, da nachmittags mit einer starken Beschattung unseres Grundstücks zu rechnen ist. Eventuell mit Walm an der Giebelseite?</p> <p>In der Schnittdarstellung der beiden Gebäude wird die Gebäudehöhe vom Rohfußboden aus gemessen und dieser ist gleichzeitig auch Oberkante Straßenbelag. Von unserem Grundstück aus betrachtet ist die Straße jedoch höher gelegen als unser Grundstück und somit sollte in Ihrer Schnittdarstellung ein Höhenausgleich entlang der Grenze erkennbar sein. Erbitten hier eine exaktere Höhen Darstellung da sich die gesamt Höhe der Gebäude bezogen auf unser Grundstücks Niveau nochmals erhöhen könnte.</p> <p>Große Regenwasser Sickermulde direkt zu unserem Grundstück hin. Haben die Befürchtung, dass die vorgesehene Sickermulde über längere Zeiträume hinweg mit Wasser voll steht und mit einer Geruchs und Insekten Beeinträchtigung zurechnen ist. Schlimmstenfalls sogar mit einer Verschlammung des umliegenden Geländes.</p> <p>Sollte sich diese Gewerbeansiedlung durchsetzen, so würde sich dies extrem auf unsere Grundstücksbewertung auswirken. Erbitten hierzu Ausgleichs Varianten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Rahmen der Überarbeitung der Pläne nach der ersten Offenlage wird die max. zulässige Firsthöhe von 10 m auf 8,5 m herabgesetzt. Ergänzende wird eine max. Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt. Die zulässige Gebäudekubatur wird von 20x38 m 20x35 m ebenfalls reduziert. Damit wird den Interessen der Öffentlichkeit und den der Gewerbetreibenden entsprochen.</p> <p>Auf Basis der jetzt vorliegenden vermessungstechnischen Bestandsaufnahme ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe definiert worden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass beide Hallen über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden. Als Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist eine maximale Höhe von 542,0 m üNN festgesetzt. Diese liegt leicht über dem Niveau der K6100, das ist erforderlich um die Entwässerung sicherzustellen.</p> <p>Die dargestellte Mulde dient der Retention des Niederschlagswassers von Dachflächen und unbelasteten Hofflächen und der gedrosselten Weitergaben des Niederschlagswassers über entsprechende Leitungen an den Vorfluter. Darüber hinaus wird über die belebte Oberbodenschicht ein Teil des Niederschlags versickern. Ein weiterer Teil wird verdunsten. Damit wird deutlich, dass keine dauerhafte Wasserfläche angestrebt wird.</p> <p>Kenntnisnahme - die Sorge des Eigentümers wird von Seiten der Planung ernst genommen. Es jedoch daraufhin gewiesen, dass der Teil des Flurstücks 200 der heute innerhalb der geplanten Wohnbaufläche liegt auch zukünftig wird auch zukünftig als geplante Wohnbaufläche im FNP dargestellt sein wird. Ergänzend ist zu erwähnen, dass der</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Haben heute eine Einladung von Ortsvorsteher Hermann Leiz bekommen zwecks gemeinsamer Problem Erörterung</p>	<p>Flächennutzungsplan lediglich eine mittel- bis langfristige Städtebauliche Entwicklungsrichtung darstellt die gemäß BauGB nur eine Behördenverbindlichkeit entfaltet. Aus einer geplanten Darstellung im FNP lassen sich somit keine Schadensersatzansprüche ableiten. Ausgleichsvarianten sind aus Sicht des Plangebers nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>■■■■■■■■■■, Zur alten Kirche ■■■, Radolfzell, Schreiben vom 14.06.2015</p>		
	<p>Hiermit möchten wir Ihnen unsere Anmerkungen zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gatteräcker-Süd Teil 1“ übersenden, indem wir auf einige Punkte hinweisen, die unserer Meinung nach als kritisch einzustufen bzw. zu überarbeiten sind:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Während der Informationsveranstaltung vom 13.05.2015 wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass die geplanten Bauvorhaben und die damit verbundenen Nutzungen die maximal zulässigen Grenzwerte bezüglich des Lärmes wahrscheinlich nicht bzw. nur sehr schwer einhalten können.</p> <p>Besonders während der warmen Sommermonate bzw. an heißen Tagen halten wir eine Grenzüberschreitung des erlaubten Lärmpegels für sehr wahrscheinlich, da zu der normalen Geräuschkulisse noch der Lärm der Kühlaggregate hinzukäme, was sicherlich nicht ausreichend in der Schalltechnischen Unter-</p>	<p>Die vorliegenden Schalltechnische Untersuchung zeigt auf wo Konflikte entstehen und wie diese gelöst werden können. Dem Gutachten liegen die Betriebsabläufe inkl. der genutzten Fahrzeuge und Technik zugrunde. Entsprechende Gespräche mit den Firmeninhabern haben stattgefunden.</p> <p>Mit Umsetzung der in der Untersuchung vorgesehenen Maßnahmen sind keine relevanten Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten.</p> <p>Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung vom 09.09.2015 werden an den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte durch <u>die Summe der Einwirkungen beider Vorhaben</u> erheblich, um minimal 10 dB(A) unterschritten (siehe</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>suchung berücksichtigt wird. Vor allem muss dabei berücksichtigt werden, dass im Sommer die Kühlung quasi rund um die Uhr nötig ist und somit die Nachtruhe deutlich beeinträchtigt wird.</p> <p>Hinzu kommt, dass jene Geräte auch an Sonn- und Feiertagen in Betrieb sind, an denen sich die Anwohner traditionell im Freien aufhalten und sich unter Umständen von den andauernden und monotonen Geräuschen gestört fühlen könnten.</p>	<p>hierzu Seite 20, Tabelle 2 der Untersuchung). Die Untersuchung berücksichtigt die Geräusche eines im Freien rund um die Uhr betriebenen Kühlaggregates (siehe hierzu Seite 16 der Untersuchung). In Abschnitt 10, Seite 23 der Untersuchung sind die schalltechnischen Voraussetzungen und Empfehlungen nochmals zusammenfassend beschrieben.</p>
	<p>Was die geplanten First- bzw. Traufhöhen der beiden Hallen betrifft, so erscheinen uns diese als nicht der Umgebungsbebauung angepasst. Sollten diese Gebäude trotz aller Bedenken hinsichtlich der Umgebungsbebauung tatsächlich in jener Größe und Höhe gebaut werden, dann stellt sich Frage, ob zukünftige Bauvorhaben mit dem Verweis auf die allgemeinen Vorschriften zur umgebungsangepassten Höhe abgelehnt werden dürfen oder überhaupt abgelehnt werden können.</p>	<p>Im Rahmen der Überarbeitung der Pläne nach der ersten Offenlage wird die max. zulässige Firsthöhe von 10 m auf 8,5 m herabgesetzt. Ergänzende wird eine max. Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt. Die zulässige Gebäudekubatur wird von 20x38 m auf 20x35 m ebenfalls reduziert. Damit wird den Interessen der Öffentlichkeit und den der Gewerbetreibenden entsprochen.</p>
	<p>Wenn die freien Grundstücke östlich des Bauvorhabens jemals mit Wohnhäusern bebaut werden, ist die Erschließung jenes Wohngebietes über die Straße Zur alten Kirche mittels einer dortigen Zufahrt inklusive Wendehammers unvorteilhaft, da die bereits existierenden (5) Wendehammer im Dorf sich bis zum heutigen Tag nie bewährt haben. Die eventuelle Schaffung eines solchen Wendehammers ist unserer Meinung nach völlig unnötig. Die Stadtplanung besitzt einerseits die Möglichkeit, einen Wendehammer zu verhindern durch die Errichtung einer Zufahrt zur/in die Kreisstraße 6100. Andererseits könnte eine solche Erschließung des Wohngebietes über die Kreisstraße 6100 einem</p>	<p>Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ist anhand verschiedener städtebaulicher Skizzen aufgezeigt worden, dass die östlich verbleibenden geplanten Wohnbauflächen als solche auch genutzt werden können. Die Details der Erschließung des verbleibenden geplanten Wohngebietes sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme – die Straßen Zur Alten Kirche ist Erschließungsstraße und nach heutigem Regelwerk auch für die Erschließung weiterer Gebäude geeignet.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>zu hohen Verkehrsaufkommen in der Zur alten Kirche (Unfallgefahr wg. spielender Kinder, fehlender Gehwege etc.) entgegenkommen, die bereits schon jetzt durch viel Verkehr belastet ist und durch anstehende Bauvorhaben und bestehende Baulücken zukünftig stark zunehmen wird, was auch auf dem von Ihnen skizzierten künftigen östlichen Wohngebiet keinerlei Berücksichtigung erfährt</p>	
<p>██████████, Schreiben vom 15.06.2015</p>		
	<p>Die Erweiterung des Gewerbegebietes und Bebauung der Gatteräcker in Liggeringen ist nicht im Sinne aller Bürger, da Bauplätze im Dorf sehr begrenzt sind. Der Standort der Lagerhallen wäre auch eine Erweiterung eines attraktiven Wohngebietes.</p>	<p>Im Rahmen der Stadtplanung sind unterschiedliche Nutzungsinteressen gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Belange sind in die Abwägung einzustellen und zu gewichten. Nebenstehend werden die Belange der Bevölkerung die Bauplätze sucht und die Belange der Gewerbetreibenden die Erweiterungsflächen im Ort suchen angesprochen.</p> <p>Innerhalb der Dorfes bestehen zahlreiche Baulücke die grundsätzlich erschlossen und bebaubar sind. Gem. Beschluss des OR soll zunächst das Baugebiet südlich der Straße „Im Seelenhofer“ entwickelt werden. Dies Baugebiet kann zusammen mit den genannten Baulücken die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauflächen sicherstellen. Damit wird deren Belangen Rechnung getragen.</p> <p>Die Belange der Gewerbetreibenden lassen sich hingegen auf den Flächen des hier in Rede stehenden Plangebietes am besten erfüllen. Somit wird an der grundsätzlichen Planung einen Teil der Flächen des geplanten Wohngebietes „Gatteräcker Süd“ als gewerbliche Baufläche umzuwidmen festgehalten.</p> <p>Ziel der Stadtentwicklung ist es den Außenbereich für eine landwirtschaftliche Nutzung zu sichern. Ziel der Stadtentwicklung ist es aber</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Außerdem werden die Landwirtschaftlichen Nutzflächen stetig weniger und diese sind auch für einige kleinere Betriebe in Liggeringen sehr wichtig.</p>	<p>auch die Wirtschaftskraft der Dörfer zu erhalten und der Bevölkerung geeigneten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Die unterschiedlichen Interessen sind gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Der hier in Rede stehende Bereich ist bereits im Flächennutzungsplan als geplante Baufläche dargestellt. Das heißt hier ist zugunsten einer baulichen Nutzung entschieden worden. Aus Sicht der Landwirtschaft ist es unerheblich ob die Flächen durch eine Wohnbebauung oder eine gewerbliche Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.</p>
<p>██████████, Schreiben vom 15.06.2015</p>		
	<p>auf den letzten Drücker melde ich mich zu obigem Thema auch noch zu Wort.</p> <p>Bei der Veranstaltung neulich im Rathaus Liggeringen war ich anwesend und habe die Kontroversen registriert, ohne mich zu Wort zu melden, weil ich nicht direkt betroffen bin.</p> <p>Eine Darstellung, die auf die Leinwand geworfen wurde hat mich nachdenklich gemacht. Leider ist diese nicht in der entsprechenden Internetseite zu diesem Thema der Stadt Radolfzell zu finden. Es geht um die Gestaltung eines zukünftigen Wohngebietes Gatteräcker-Nord. Durch den Hallenbau wäre eine Zufahrt nur noch über die Straße "Zur Alten Kirche" möglich mit einem Wendehammer in der Mitte des Gebietes. Soweit ich mich erinnern kann, sollte diese Zufahrt über das Grundstück Nr. 197 führen. Ich bin der Eigentümer dieses Grundstücks und betreibe einen Obstgarten mit ökologisch wertvollen Hochstämmen darauf, allesamt alte, vom Aussterben bedrohte Kultursorten. Ich wäre nicht geneigt, diesen für eine Straße zu opfern.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ist anhand verschiedener städtebaulicher Skizzen aufgezeigt worden, dass die östlich verbleibenden geplanten Wohnbauflächen als solche auch genutzt werden können. Die Details der Erschließung wie die genaue Lage und Breite einer Straße und die genaue Struktur und Anordnung von Baufenstern des verbleibenden geplanten Wohngebietes sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	Bitte bedenken Sie, dass durch den geplanten Hallenbau eine zukünftige Wohnbebauung nördlich davon stark beeinträchtigt wird.	

Gef. *Sabine Geerds*, Planstatt Senner

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

vom 13.05.2015 – 15.06.2015 nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zusammenstellung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

vom 13.05.2015 – 15.06.2015 nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 07.10.2015 ergänzt 01.02.16, 18.02.16

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich zurückgemeldet, jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

- GVV Höri, Gaienhofen, Schreiben vom 03.06.2015
- Stadt Singen und Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Singen- Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen, Schreiben vom 09.06.2015
- Netze BW GmbH, Schreiben vom 22.05.2015

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 01.06.2015		
	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Geotechnik</u></p> <p>Nach Geologischer Landesaufnahme bilden holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Sollte eine Versickerung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme – die Erläuterungen zur Geotechnik werden in die Hinweise übernommen</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Versickerung Abstand genommen werden. Eine objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.</p> <p><u>Boden</u></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Bergbau</u></p> <p>Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p> <p><u>Geotopschutz</u></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Wir verweisen auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p><u>Allgemeine Hinweise</u></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme - die allgemeinen Hinweise werden in die Hinweise zum Punkt Geotechnik übernommen</p>
<p>IHK Hochrhein-Bodensee, Schreiben vom 08.06.2015</p>		
	<p>Wir haben keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für weitere Gewerbeflächen.</p> <p>Als Art der Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, um den Störungsgrad an dem Gebietscharakter eines Mischgebietes (MI) auszurichten. Auf diese Weise soll die Verträglichkeit mit einem vorhandenen und noch zu entwickelnden Wohngebiet gesichert werden.</p> <p>Durch die Maßnahme können ein Gewerbebetrieb und ein landwirtschaftlicher Betrieb ihre notwendigen Gewerbehallen sowie ein Hofladen errichten. Beide Betriebe werden somit in ihrer Weiterentwicklung gefördert.</p> <p>Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Planareal als Wohnbaufläche (W-Gebiet) festgesetzt. Um der bauleitplanerischen Systematik entsprechen zu können, ist der Flächennutzungsplan zu ändern.</p> <p>Ein Teil der Wohnbaufläche wird als gewerbliche Baufläche (G-Fläche) ausgewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Durch das Bauleitplanverfahren werden wirtschaftliche Belange positiv berührt. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Belange der Umwelt umfassend beachtet werden.</p>	
Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt, Schreiben vom 10.06.2015		
	<p>zu dem oben genannten Flächennutzungsplan nimmt das Landratsamt Konstanz wie folgt Stellung:</p> <p><u>Flurneuordnung und Landentwicklung:</u></p> <p>Beim o.g. Vorhaben sind weder geplante noch laufende Flurneuordnungsverfahren berührt.</p> <p>Von Seiten des Amtes für Flurneuordnung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p><u>Forstverwaltung:</u></p> <p>Das Kreisforstamt hat die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Radolfzell, Ortsteil Liggeringen, „Gatteräcker Süd, Teil 1“ überprüft. Von der Änderung sind keine Waldflächen oder Mindestabstände zu Waldflächen betroffen.</p> <p>Das Kreisforstamt hat keine Bedenken oder Anregungen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p><u>Immissionsschutz:</u></p>	

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Nach Einsichtnahme in den o.g. Flächennutzungsplan ergeben sich gegen diesen von hier aus keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p><u>Kreisarchäologie:</u> Zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen verweisen wir auf die Stellungnahme zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Liggeringen, „Gatteräcker Süd Teil 1“.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p><u>Landwirtschaft:</u> Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst rund 0,32 ha und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Flächennutzungsplan (FNP) weist Wohnbaufläche aus, es ist parallel eine Änderung des FNP zu gewerblicher Baufläche vorgesehen.</p> <p>Das Gebiet ist in der Wirtschaftsfunktionenkarte der Digitalen Flurbilanz Baden-Württemberg als Vorrangflur der Stufe I dargestellt. Es handelt sich dabei um überwiegend landbauwürdige Flächen mit guten bis sehr guten Böden, die unbedingt einer landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sein sollten.</p> <p>Da es sich um keinen erheblichen Flächenverbrauch handelt und durch den Bebauungsplan neben der Erweiterung eines Zimmererbetriebes auch die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes (Gemüsebau) ermöglicht wird, bestehen von Seiten des Amtes für Landwirtschaft keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des BPL Gatteräcker Süd Teil 1 sowie die parallele Änderung des FNP.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Laut Entwurf des Umweltberichts sind gebietsexterne Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Wir bitten wir bereits im Vorfeld darum, die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Ersatzmaßnahmen möglichst gering zu halten. Auch Umwandlungen von Acker in Grünland sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Aus agrarstruktureller Sicht sind Pflege- und Renaturierungsmaßnahmen, Entsiegelungen oder bodenverbessernde Maßnahmen vorzuziehen. Wir bitten diesbezüglich um Rücksprache und weitere Beteiligung am Verfahren. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der vollständigen Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erfolgen</p>	<p>Die Anregung wird bei der Festlegung der Kompensationsmaßnahmen nach Möglichkeit beachtet. Eine Abstimmung mit den zuständigen Stellen im Landratsamt wird zugesagt.</p>
	<p><u>Naturschutz:</u> Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gatteräcker – Süd, Teil 1“ auf Gemarkung Liggeringen soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.</p> <p>Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Bodanrück“, das FFH-Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee“ sowie das Vogelschutzgebiet „Bodanrück“ an. Eine FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des angrenzenden Natura 2000-Gebietes ausgehen. Grundsätzliche naturschutzrechtliche Einwände gegen die Planänderung bestehen daher nicht.</p> <p>Die Details der Eingriffskompensation auf Grundlage des Umweltberichts werden auf der Ebene des Bebauungsplanes geklärt (sh. naturschutzrechtliche Stellungnahme zum BP „Gatteräcker Süd, Teil 1). Auch mögliche artenschutzrechtliche</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	Fragen sind auf Grund noch nicht abgeschlossener Kartierungen noch offen und werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt.	
	<p><u>Nahverkehr und Straßen:</u> Gegen die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Radolfzell, Ortsteil Liggeringen „Gatteräcker Süd Teil 1“ bestehen keine Einwendungen.</p>	Kenntnisnahme
	<p><u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz:</u> Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, es wird jedoch um Beachtung der unten aufgeführten Anmerkungen gebeten.</p> <p><u>Abwassertechnik, Oberirdische Gewässer</u> Dem Vorhaben stehen keine fachtechnischen Belange entgegen.</p> <p><u>Grundwasserschutz, Wasserversorgung</u> Von der Planung sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.</p> <p><u>Altlasten</u> Altlasten / Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Für den Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Die er-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	forderlichen Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzuschreiben.	
Polizeipräsidium Konstanz, Schreiben vom 12.06.2015		
	<p>Das Polizeipräsidium Konstanz hat vom Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Gatteräcker – Süd, Kenntnis genommen und erhebt hiergegen keine Einwendungen.</p> <p>Überdies schließen wir uns den Ausführungen des Landratsamtes, Amt für Nahverkehr und Straßen, hinsichtlich der Fußgängerführung und der Sichtfelder an. Allerdings sollten die notwendigen Sichtfelder nicht nur von jeglicher Bebauung/Be-pflanzung freigehalten werden sondern auch die Parkplätze müssen so angelegt werden, dass abgestellte Fahrzeuge nicht zur gleichen Sichtbehinderung führen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme – die Ausführungen wurden zum Bebauungsplan gemacht und sind in der Abwägung zum Bebauungsplan behandelt worden.</p>

Stellungnahmen von Privat

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>██████████, Schreiben vom 08.06.2015</p>		
	<p>anbei erhalten Sie meine Eingaben und Widersprüche zu den o.g. Vorhaben. Grob zusammengefasst möchte ich folgende Punkte hervorheben, die detaillierte Aufstellung folgt anschließend:</p> <p>Nahezu sämtliche Begründungen der Antragsteller des Vorhabens stellten sich während der Informationsveranstaltung als nicht mehr gegeben heraus.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Das Vorhaben überschreitet lt. Lärmgutachten die zulässigen Grenzwerte für die bestehende Umgebungsbebauung um 3dB. Eine Überschreitung um 3dB entspricht einem doppelt so hohen Schalldruck, wie zulässig. Lediglich durch die hypothetische Betrachtung der Hallen als ein Vorhaben könnte der Grenzwert erreicht werden. Diese hypothetische Annahme wird in dem Antrag fälschlicherweise so interpretiert, als ob die beiden Bauvorhaben die Grenzwerte nicht überschreiten würden. Diese Interpretation ist nicht zulässig, da es sich hier um zwei Vorhaben, komplett getrennter Betriebe handelt.</p>	<p>Durch die Geräusche <u>beider Vorhaben</u> (Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) sind an der bestehenden Wohnbebauung <u>Unterschreitungen</u> der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von minimal 10 dB(A) erwarten (siehe hierzu Tabelle 2 der schalltechnischen Untersuchung vom 09.09.2015).</p>
	<p>Die oftmals erwähnte Sicherstellung der zukünftigen Erschließung der östlichen Wohnbaufläche über die Straße „Zur Alten Kirche“ ist nicht gewährleistet, ja sogar eher unwahrscheinlich,</p>	<p>Bei der Entwicklung neuer Baugebiete verfolgt die Stadt Radolfzell grundsätzlich das Ziel, diese über öffentliche Straßen zu erschließen. Die Erschließung von rückwärtigen Flächen über private Zufahrten</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>wodurch in der geplanten Form eine spätere Erschließung unmöglich würde.</p>	<p>wird demgegenüber abgelehnt, da hier langfristig die geordnete städtebauliche Entwicklung gefährdet ist.</p> <p>Der im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellte Bereich befindet sich im Wesentlichen in privatem Eigentum. Aus heutiger Sicht ist daher für die Entwicklung der Fläche als neues Baugebiet immer Grunderwerb durch die Stadt von Privat erforderlich. Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes an der Dettelbachstraße ändert sich diese Situation dem Grundsatz nach nicht.</p> <p>Die Erschließung von Wohnbauflächen über die gewerblich genutzten Bauflächen ist im Rahmen der Ortschaftsrats Sitzung diskutiert worden. Die Gefahren einer Erschließung des Wohngebietes über gewerblich genutzte Flächen sowie die zu erwartenden Problem bezüglich des Lärmschutzes stehen dieser Lösung klar entgegen.</p>
	<p>Ich habe versucht die einzelnen Argumente/Punkte zu nummerisch aufzulisten, um die Bearbeitung zu vereinfachen insbesondere um sicherzustellen, dass keiner der Punkte unberücksichtigt bleibt. Die Reihenfolge entspricht dabei der Reihenfolge der Punkte im Antrag.</p> <p>Zitate aus der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplans sind kursiv dargestellt. Bei anderen Zitaten, die ebenfalls kursiv dargestellt sind ist das jeweilige Dokument angegeben, aus dem es stammt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>I. Änderung des Flächennutzungsplan</p>	

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>1. zu Punkt 2.2 (Ziel und Zweck) und 2.5 (Verkehr) des Änderungsantrags: <i>„Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass die verbleibende geplante Wohnbaufläche „Gatteräcker Süd“ langfristig als Wohnbaufläche entwickelt und genutzt werden kann.“</i> Dieses Ansinnen ist mit der in 2.5 beschriebenen getrennten Erschließung der beiden Gebiete nicht sichergestellt.</p> <p><i>(„Die verbleibende geplante Wohnbaufläche und die gewerbliche Baufläche sollen getrennt voneinander erschlossen werden, ...“)</i>. Die Flurstücke, die eine Erschließung mittels einer für Fahrzeuge tauglichen Straße über die bestehende Straße „Zur Alten Kirche“ ermöglichen würden sind allesamt in privater Hand. Wie Frau Nassen auf der Informationsveranstaltung am 13.5. bestätigte, sind diese Flächen als Baulücken im Innenbereich zu bewerten, und somit jederzeit von den aktuellen Eigentümern zu bebauen.</p> <p>Durch so eine Bebauung wäre dann die Erschließung der Wohnbaufläche „Gatteräcker-Süd“ nicht mehr möglich. Erwähnenswert ist vermutlich auch die Tatsache, dass es sehr unwahrscheinlich ist, dass einer der Eigentümer der betroffenen Grundstücke diese für weniger als den ortsüblichen Preis für Wohngrundstücke abgeben wird. Dieser Betrag wird aber vermutlich über dem liegen, was eine Gemeinde üblicherweise bereit ist für Erschließungsmaßnahmen zu bezahlen.</p> <p>Eine langfristige Entwicklung und Nutzung der verbleibenden Fläche als Wohnbaufläche kann nur sichergestellt werden, wenn die Erschließung über die Dettelbachstraße (K6100) erfolgt. Entsprechende Verkehrsflächen müssen in das aktuelle Plangebiet eingeplant werden. (Auswirkungen bzgl. „schwächere Verkehrsteilnehmer“ siehe Punkt 7.a)</p>	<p>Kenntnisnahme - der im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellte Bereich befindet sich im Wesentlichen in privatem Eigentum. Aus heutiger Sicht sind für die Entwicklung der Fläche als neues Baugebiet bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes an der Dettelbachstraße ändert sich diese Situation dem Grundsatz nach nicht.</p> <p>Kenntnisnahme – eine Bebauung der unbebauten Grundstücke entlang der Straße Zur Alten Kirche auch heute schon möglich. Die Situation ändert sich dem Grundsatz nach nicht.</p> <p>Kenntnisnahme – Fragen des konkreten Grunderwerbs und der Preisgestaltung für die verbleibende geplante Wohnbaufläche sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans</p> <p>Eine Nutzung der verbleibenden Flächen als Wohnbauflächen kann im Rahmen der Ausnutzung der kommunalen Planungshoheit und den damit zur Verfügung stehenden Planungsinstrumenten sichergestellt werden</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>2. zu Punkt 2.5 (Beschreibung und Vorhaben) des Änderungsantrags:</p> <p>Die geplante Gebäudehöhe wird mit 10m angegeben. Dies ist deutlich mehr, als die Umgebungsbebauung. Die Zeichnungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehen somit von einer Traufhöhe von 8m aus. In dem Gewerbegebiet auf der gegenüberliegenden Seite der K6100 ist eine Traufhöhe von 6m festgesetzt. Das existierende Gebäude auf dem Flurstück 203/1 hat eine Traufhöhe von ca. 4m und eine Firsthöhe von ca. 6,8m auf der Seite die zum Plangebiet ausgerichtet ist (die andere Seite ist aufgrund des Geländes niedriger). Die geplante Firsthöhe, sowie die daraus resultierende Traufhöhe überschreiten die existierende Bebauung deutlich.</p> <p>Eine Anpassung der Höhe an die Umgebungsbebauung sollte vorgenommen werden.</p>	<p>Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans ist die max. zulässige Firsthöhe von 10,0 auf 8,5 m reduziert worden. Neu ist eine max. zulässige Traufhöhe mit max. 7,0 m definiert worden. Damit wird der Anregung in Teilen Rechnung getragen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Halle der Zimmerei Leiz ca. 9,0 m hoch ist.</p>
	<p>3. zu Punkt 2.5 (Beschreibung und Vorhaben) des Änderungsantrags:</p> <p><i>„Die Hallen sollen mit dem Giebel zur K 6100 ausgerichtet werden“</i> Diese Ausrichtung ist untypisch für die Umgebungsbebauung. Sämtliche umliegende Gebäude entlang der Dettelbachstr. (K6100) sind mit dem First parallel zur Straße erstellt worden. Eine Drehung dieser Ortsüblichen Bauweise verstärkt für die angrenzenden Flurstücke den Effekt „vor einer Wand zu stehen“. Auch für die Gestaltung der Ortseinfahrt werden die Objekte durch diese „Drehung“ noch massiver.</p>	<p>Die vorherrschende Gebäudestellung ist traufständig zur Erschließungsstraße. Damit bilden die hier geplanten Gebäude in der Tat eine Ausnahme. Die Ausrichtung hat den Vorteil, dass eine gemeinsame flächensparende Zufahrt möglich ist. Um die beschriebenen Nachteile für die Anwohner zu minimieren sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans ist die max. zulässige Firsthöhe von 10,0 auf 8,5 m reduziert worden. Neu ist eine max. zulässige Traufhöhe mit max. 7,0 m definiert worden. Die Länge der Hallen wird von max. 38 m auf 35 m reduziert. Damit wird der Anregung in Teilen Rechnung getragen.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Zu bemerken ist auch, dass die aktuellen Flurstücke auch anders angeordnet sind und erst durch einen Grundstückstausch gedreht werden müssten.</p>	<p>Kenntnisnahme – die Neuordnung von Flurstücken, die einer Bebauung zugeführt werden ist üblich</p>
	<p>4. zu Punkt 2.5 (Beschreibung und Vorhaben) des Änderungsantrags: <i>„Eine ortstypische Bauweise z.B. mit einer Holzverschalung der Gebäude ist denkbar“</i> Vieles ist „denkbar“ – Was soll diese Formulierung ausdrücken – Denkbar, wird aber nicht gemacht? Bitte konkrete Angaben in dem Antrag machen!</p>	<p>Im Rahmen der Überarbeitung der Planung werden Holzfassaden verbindlich festgesetzt. Der Stellungnahme wird entsprochen.</p>
	<p>5. zu Punkt 2.5 (Verkehr) des Änderungsantrags: <i>„Die Lage der Zufahrt ist mit dem Amt für Nahverkehr und Straßen beim Landratsamt Konstanz abgestimmt.“</i> Auf der Informationsveranstaltung am 13.5 wurden Bedenken über die geplante Stelle der Zufahrt bzgl. Verkehrssicherheit geäußert. Daraufhin wurde erklärt, dass die Gespräche mit den zuständigen Behörden noch nicht stattgefunden haben! Bedenken bzgl. der geplanten Position der Zufahrt: Aus eigener Erfahrung kann ich bestätigen, dass durch die Verschwenkung der Straße eine Ausfahrt aus dem Flurstück 203 an der geplanten Stelle (max. Verschwenkung in das Grundstück) sehr</p>	<p>Im Rahmen der Abstimmung des erforderlichen Umfangs- und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung ist den Behörden am 19.3.15 die geplante Bebauung und Gebäudestellung vorgestellt worden. Die Vertreter vom Amt für Nahverkehr und Straßen des LRA Konstanz waren anwesend. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind ist das Amt für Nahverkehr und Straßen und auch die Polizei gehört worden. Am 07.09.15 fand ein Ortstermin mit den Vertretern der Verkehrsbehörden statt. Die Abstimmung ist somit zwischenzeitlich abgeschlossen. Bedenken zur Zufahrt bestehen hinsichtlich der erforderlichen Sichtfelder. Das Plangebiet wird heute bereits über die Dettelbachstraße erschlossen. Die Sichtfelder sind auch heute nicht ausreichend. Da aufgrund der Grundstücksnutzung als Wiese nur gelegentlich zugefahren wer-</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>schlecht möglich ist, da die Verkehrssituation nur sehr schlecht einsehbar ist. In den geplanten Sichtfenstern existieren seit mehr als 10 Jahren Einfriedungen und Hecken. Eine Verlagerung der Zufahrt zu dem Grundstück kann daher nur weiter nördlich umgesetzt werden, wo die Verschwenkung in die entgegengesetzte Richtung verläuft und somit eine beidseitige Einsicht in die Straße möglich wäre.</p> <p>Hinzuzufügen ist, dass innerhalb der Sichtfenster bei aktuellem Planungsstand ebenfalls die Ersatzpflanzung und z.T. auch die Stellplätze hineinreichen würden!</p> <p>Umplanung der Zufahrt dringend erforderlich</p>	<p>den muss, waren die eingeschränkten Sichtverhältnisse bislang hinnehmbar. Mit der Nutzungsintensivierung müssen die Sichtfelder verbessert werden. Die Sichtverhältnisse an der Grundstücksausfahrt von Flurstück 203/1 sind ebenfalls unzureichend. Auch die Sichtverhältnisse für den fließenden Verkehr sind in diesem Bereich schwierig.</p> <p>Durch die Verlegung der Ausfahrt haben die Vorhabenträger einen Beitrag zur Verbesserung der Situation geleistet.</p> <p>Die Zufahrt wird nach Norden verlagert um die Situation zu verbessern.</p>
	<p>6. zu Punkt 2.5 (Verkehr) des Änderungsantrags:</p> <p>Zusätzlich zu bemerken ist, dass die aktuelle Verkehrsführung, mit der Verschwenkung der Straße vor ca. 15 Jahren, nicht den gewünschten Effekt der Verkehrsberuhigung erzielt hat. Das Plangebiet liegt direkt im Bereich der Ortseinfahrt, hier sollte die Zufahrt auch in ein zu erstellendes Gesamtkonzept der Straßenführung eingebettet werden. Eine entsprechende Verkehrsplanung existiert anscheinend bisher nicht, es ist aber unabdingbar, dass diese mit diesem Vorhaben abgestimmt wird. Ich gehe davon aus, dass eine solche Planung Auswirkungen auf die Zufahrt haben wird!</p>	<p>Die Planungsphase für den Ausbau der Dettelbachstraße ist noch nicht abgeschlossen. An dieser Stelle können keine verbindlichen oder abschließenden Aussagen zur künftigen Linienführung oder zu einem möglichen Radweg getroffen werden. Es besteht jedoch ein Prüfungsauftrag seitens der Kreistagsausschuss Bauen bezüglich der Machbarkeit eines Radwegs an der Dettelbachstraße. Über das Ergebnis der Prüfung wird voraussichtlich im Herbst 2015 im Kreistag beraten. Die Stellungnahmen, die den Ausbau der Dettelbachstraße thematisieren werden an das Landratsamt Konstanz Amt für Nah- Verkehr und Straßen weitergeleitet. Eine enge Abstimmung zwischen den Planungen erfolgt.</p>
	<p>7. zu Punkt 2.5 (Verkehr) des Änderungsantrags:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p><i>„Die verbleibende geplante Wohnbaufläche und die gewerbliche Baufläche sollen getrennt voneinander erschlossen werden, um Gefahren für schwächere Verkehrsteilnehmer zu vermeiden.“</i></p> <p>Der erste Teilsatz wurde bereits unter 1. kommentiert. Der Hinweis auf schwächere Verkehrsteilnehmer ist sicherlich berechtigt, in diesem Zusammenhang aber nur bedingt zutreffend:</p> <p>7.a. Es gibt bereits jetzt eine Zuwegung zu der evtl. zukünftig zu erschließenden Wohnbaufläche, die sich im Besitz der Stadt Radolfzell befindet. Diese ist zu schmal für die Errichtung einer Straße, für einen Fuß- und Radweg ist dieses Grundstück jedoch ausreichend.</p> <p>Somit ist es ein Leichtes den schwächeren Verkehrsteilnehmern (ich vermute hier sind Fußgänger, Radfahrer, Kinder, etc. angesprochen) einen alternativen Zugang zu dem Wohngebiet zu ermöglichen.</p> <p>7.b. Der Hinweis auf die „schwächeren Verkehrsteilnehmer“ wirft jedoch eine weitere Frage auf. Einer der Planungsgründe ist ja die Errichtung eines Hofladens. Gerade so ein Hofladen im dörflichen Umfeld führt dazu, dass Kunden fußläufig oder per Fahrrad zum Einkaufen kommen. Ebenfalls ist es nicht unüblich, dass Kinder beauftragt werden „mal eben“ ein paar Kleinigkeiten aus dem Laden zu holen.</p> <p>Der Hofladen führt also dazu, dass diese „schwächeren Verkehrsteilnehmer“ wieder über die K6100 Zugang zu dem Plangebiet suchen müssen. Da die Antragsteller da anscheinend selber sehen, dass sich solcher Verkehr nicht mit dem Rangierbetrieb verträgt (ansonsten würde man ja nicht mit den „schwächeren Verkehrsteilnehmern“ argumentieren).</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme – Flurstück 194 befindet sich im Eigentum der Stadt. Hier wäre ein Fuß- und Radweg möglich, der eine Alternative darstellen würde.</p> <p>Die Verkehrssicherheit entlang der Erschließungsstraße ist jedoch unabhängig von Wegealternativen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht des Straßenbaulastträgers sicherzustellen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Nach heutigem Planungsstand ist der Zugang zum Hofladen in der nordwestlichen Gebäudeecke angeordnet, so dass nur kurze Wegestrecken über den Parkplatz und die Zufahrt bis zum Eingang bestehen. Eine erhebliche Gefährdung von Kunden ist hier aus Sicht der Planung nicht zu befürchten.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Hierdurch ergibt sich, dass die beiden geplanten Gewerbe an diesem Standort wohl nicht kompatibel sind</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>8. zu Punkt 2.5 (Schalltechnische Untersuchung) des Änderungsantrags:</p> <p>Das Schallgutachten ist unvollständig. Es geht umfänglich auf die Auswirkungen des „im östlich geplanten allgemeinen Wohngebiet“ ein. Diese Vorhaben stehen aber nach aktueller Sachlage erst in einigen Jahren an. Durch Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ändern einige der südlich des Plangebietes liegenden Grundstücke hingegen sofort ihren Status. Diese Grundstücke sind im Flächennutzungsplan 2015 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 203/3, der südliche Teil (ca. 300qm) von 201/1 sowie der nördliche Teil von 201.</p> <p>Sobald der Bebauungsplan für das Plangebiet rechtskräftig wird, sind diese Grundstücke als „Baulücken“ zu betrachten und können sofort bebaut werden. Dies wurde von Frau Nassen für das Flurstück 203/3 auf der Informationsveranstaltung am 13.5. bestätigt.</p>	<p>Das Gutachten wird mit neuem Datum überarbeitet. Die Rasterlärmkarten werden ergänzt.</p> <p>Der hier genannte Aspekt ist zwischenzeitlich mit dem Baurecht der Stadt Radolfzell geklärt worden.</p> <p>Der Leiter des Baurechts beurteilt die Situation wie folgt: „Das 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.</p> <p>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 FNPL 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.“ Die Information ist Herrn Rottland bereits weitergeleitet worden.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Die Auswirkungen auf diese Grundstücke, bzw. auf die Wohngebäude, die ja direkt im Anschluss (und nicht erst in ein paar Jahren) gebaut werden können, werden in dem Schallgutachten nicht ausreichend berücksichtigt. Hier sind auch die Grenzwerte für Wohnbebauung anzusetzen, da diese Grundstücke im Flächennutzungsplan als reine Wohnbauflächen ausgewiesen sind.</p> <p>Die Tatsache, dass Flächen auf dem Flurstück 203/3 auf den Schaubildern des Gutachtens bereits rot eingefärbt sind deutet hier auf eine massive Überschreitung hin (wobei hier evtl. noch nicht einmal die vermutlich schärferen Grenzwerte für Wohnbebauung angesetzt wurden).</p> <p>Anzumerken ist auch, dass Angaben zu dem Flurstück 203/1 in dem Gutachten fälschlicherweise mit der Adresse „Dettelbachstr. 1“ anstatt „Dettelbachstr. 14“ bezeichnet werden. Dieser Fehler im Lärmgutachten wurde durchgehend in den Anträgen übernommen und ist entsprechen zu korrigieren.</p>	<p>Die Aussage in der Schalltechnischen Untersuchungen, dass die Schutzbedürftigkeit der eines Mischgebietes (MI) entspricht ist damit zutreffen.</p> <p>Flurstück 203/3 ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Flurstück 201/1 südlicher Teil und 201 nördlicher Teil sind als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Eine Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ ist im Rahmen eines Flächennutzungsplans nicht möglich. Analog der Baurechtlichen Beurteilung für 203/3 sind ist für Teilflächen von 201 und 201/1 von einem mischgebietsähnlichen oder diffusen Nutzungscharakter auszugehen. In der Schalltechnischen Untersuchung ist für Flurstück 203/3 und 201, entsprechend der Darstellung im FNP die Schutzbedürftigkeit für Mischgebiete zugrunde gelegt worden. Diese Betrachtung stimmt mit der baurechtlichen Beurteilung überein.</p> <p>In den Beurteilungspegelkarten werden die ermittelten Beurteilungspegel für den jeweiligen Zeitraum (Tag / Nacht) unabhängig von Orientierungs- oder Richtwerten dargestellt. Gemäß DIN 18005 und der TA-Lärm sind im Mischgebiet tags max. 60 dB(A) und nachts max. 45 dB(A) zulässig (siehe auch Schalltechnische Untersuchung S. 8/9). Eine Überschreitung der Orientierungswerte ergibt sich somit nicht.</p> <p>Kenntnisnahme – Die Hausnummer wurde berichtigt.</p>
	<p>9. zu Punkt 2.5 (Schalltechnische Untersuchung) des Änderungsantrags:</p>	

Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Aus dem Antrag: <i>„Die Tag- und Nacht-Beurteilungspegel beider Vorhaben unterschreiten die TA-Lärm-Immissionsrichtwerte an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen. Bestehende schutzbedürftige Nutzungen sind die Gebäude Dettelbachstraße 1, Zur alten Kirche 5, Zur alten Kirche 7 und Zur alten Kirche 11b.“</i></p> <p>Das Gutachten über „Emissionen und Immissionen durch Gewerbelärm“ der Tecum GmbH vom 06.03.2015 beschreibt aber einen anderen Sachverhalt: <i>„Wendet man diese max. ausschöpfbaren, zulässigen Beurteilungspegel auf das vorhandene Wohn- und Geschäftsgebäude Fl.Nr. 203/1 (Dettelbacher Straße 1, Gebietseinstufung Mischgebiet, ehemalige Werkstätte für landwirtschaftliche Maschinen) an, ist festzustellen, dass die hier zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die vorhandenen Betriebe bereits ausgeschöpft bzw. in der Summe beider Betriebe überschritten werden.“</i></p> <p>Es wird auf mögliche Ausnahmen hingewiesen, aber auch hier überschreiten die beiden Vorhaben die zulässigen Werte für diese Ausnahmen: <i>„Nach den Regelungen der Ziffer 3.2.1 der TA Lärm darf auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes die Genehmigung einer neuen Anlage nicht versagt werden, wenn der von der geplanten Anlage verursachte Immissionsbeitrag als nicht relevant anzusehen ist. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn die von dem zu beurteilenden Vorhaben ausgehenden Zusatzbelastungen die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreiten (im Baugenehmigungsverfahren werden zwei eigenständige Vorhaben beurteilt). Die Zusatzbelastung durch beide Vorhaben würde dann aufgrund der Summenwirkung nur 3 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte liegen und wiederum einen relevanten Geräuschbeitrag liefern.“</i></p>	<p>Kenntnisnahme – die Bezeichnung wird berichtigt.</p> <p>Der zitierte Text der schalltechnischen Untersuchung bezieht sich auf <u>Geräuschvorbelastungen</u> durch die westlich der K6100 vorhandenen Betriebe und zwar für den Fall, dass diese Betriebe die in Baugenehmigungsbescheiden festgesetzten Richtwerte ausschöpfen. Nach TA Lärm schließt eine Überschreitung von Immissionsrichtwerten die Zulässigkeit weiterer gewerblicher Anlagen nicht aus. Die Geräuscheinwirkungen durch zusätzliche Anlagen (<u>Zusatzbelastungen</u>) sind dann jedoch so zu minieren, dass sie als irrelevant zu betrachten sind.</p> <p>Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum vom 06.03.2015 ist unter den Voraussetzungen und Empfehlungen des Abschnitts 9 der Untersuchung im Bereich der bestehenden Bebauung mit Richtwert<u>unterschreitungen</u> von tagsüber minimal 9 dB(A) und nachts minimal 18 dB(A) zu rechnen (siehe Seite 18, Tabelle 2 der Untersuchung, Zusatzbelastungen). Diese Unterschreitungen gelten für den Betrieb der beiden geplanten bzw. zu beurteilenden Anlagen (Fa. Leitz und Fa. Keller).</p> <p>Nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm ist der von <u>einer</u> Anlage verursachte Immissionsbeitrag als nicht relevant anzusehen, wenn die von dieser zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Im vorliegenden Fall unterschreiten die Geräusche beider Anlagen die Richtwerte um minimal 9 dB(A). Sie sind somit in ihrer Summenwirkung als irrelevant im Sinne der TA Lärm zu betrachten. Jede zu beurteilende Anlage für</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Somit ist eigentlich eindeutig beschrieben, dass die Vorhaben die Lärmgrenzwerte nicht einhalten, sondern massiv überschreiten werden, da die 3dB einer Verdoppelung des Schallpegels gegenüber dem zulässigen Wert darstellen würden. Unter der hypothetischen Annahme, es würde sich hier nur um ein Vorhaben handeln, kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass in diesem (nicht vorliegenden) Fall die Grenzwerte erreicht werden könnten.</p> <p>Die beiden Bauvorhaben sind getrennt zu betrachten, insbesondere da es von den beiden beteiligten Bauherren unterschiedliche Aussagen bzgl. der Umsetzung ihrer Vorhaben gibt.</p> <p>Auf der Informationsveranstaltung wurde darauf hingewiesen, dass die Zimmerei Leiz nicht umgehend bauen möchte. Es handelt sich bei den Betrieben um wirtschaftlich eigenständige Unternehmen, die ihre jeweiligen Hallen nach ihren individuellen Bedürfnissen errichten werden. Daher können die Bauvorhaben nicht gemeinschaftlich betrachtet werden. Beide Unternehmen agieren völlig autark, es gibt keinerlei Überschneidung, die eine gemeinschaftliche Betrachtung rechtfertigen würde. Beide Betriebe haben einen komplett separaten Fuhrpark, getrennte Betriebsabläufe und auch getrenntes Personal.</p> <p>Die Lärmgrenzwerte werden lt. Gutachten nicht eingehalten, wenn man die Bauvorhaben getrennt betrachtet!</p> <p>Die Aussage bzgl. der Konformität in dem Antrag ist also sehr „geschönt“ dargestellt.</p>	<p>sich allein unterschreitet bei Realisierung beider Betriebsgebäude die Richtwerte um minimal mehr als 10 dB(A).</p> <p>Nach Ziffer 2.1 der TA Lärm liegen Immissionsorte außerhalb des Einwirkungsbereiches einer Anlage, wenn die Beurteilungspegel 10 dB(A) und mehr unterhalb den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Die Beurteilung der jeweils einzelnen Anlage führt somit zu dem Ergebnis, dass die betrachteten Immissionsorte außerhalb des Einwirkungsbereiches der Anlagen liegen.</p>
	<p>10. zu Punkt 2.5 (Schalltechnische Untersuchung) des Änderungsantrags:</p>	

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Ebenfalls stößt mir der Punkt auf, dass hier der Verweis auf „ehemaligen Werkstätte für landwirtschaftliche Maschinen“ gebracht wird. Ich bin nicht mal sicher, ob diese Tätigkeit jemals ausgeübt wurde, auch wenn das Gebäude vor über 40 Jahren so beantragt wurde. Es wird ja auch nicht von dem „ehemaligen Café“ (Nutzungsänderung und Bauantrag von 1985) geschrieben. Diese Aussage impliziert eine gewerbliche Nutzung. Es ist aber festzustellen, dass das Objekt seit 2003 ausschließlich zu Wohnzwecken mit Bürotätigkeit verwendet wird.</p> <p>Dies war einige Jahre vor Festsetzung des aktuell gültigen Flächennutzungsplans, der nun geändert werden soll, somit bitte ich von solchen unterschweligen Bezeichnungen abzusehen und das Gebäude als Wohnhaus zu beschreiben. Die Änderung des Status ist auch bei FA Singen aktenkundig, durch die neue Festlegung des Einheitswertes sowie der Änderung des Hebesatzes (Bescheid vom Dez. 2003).</p>	<p>Als Grundlage für die Erstellung des Schallgutachtens ist die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Gebiete mit der Stadt Radolfzell geklärt worden. Der Bereich östlich der Dettelbachstraße entspricht bezogen auf die Schutzbedürftigkeit der eines Mischgebietes.</p> <p>Indiz für das Mischgebiet ist die ursprüngliche Baugenehmigung und auch die Nutzungsänderung von 1985. Weiteres Indiz ist die Darstellung im FNP als gemischte Baufläche sowie die Nachbarschaft zum festgesetzten Gewerbegebiet „Schwärze Nord“.</p> <p>Planerisches Ziel ist es auch langfristig entlang der Dettelbachstraße gewerbliche Nutzungen, die im MI zulässig sind, zuzulassen.</p>
	<p>11. zu Punkt 2.5 (Schalltechnische Untersuchung) des Änderungsantrags:</p> <p>Das Gutachten enthält ebenfalls keine Angaben über die zusätzliche Lärmbelastung der angrenzenden Grundstücke durch den zusätzlichen Werkverkehr auf der K6100. Mir ist deutlich, dass dieses vermutlich eher unüblich ist, hier liegt aber ein Spezialfall vor, der eine Einbeziehung erforderlich macht. Dies bezieht sich auf die Aussagen des Lärmgutachtens bzgl. des Staplers:</p> <p><i>„Betrieb des dieselmotorbetriebenen Seitenstaplers</i></p>	<p>Zum anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen wird auf die Ausführungen zu den Einwendungen der Familie Jusufovic, Zur alten Kirche 1, 78315 Radolfzell, Schreiben vom 08.06.2015, verwiesen.</p> <p>Nach Mitteilung des Zimmereibetriebes ist täglich mit etwa sechs Staplerbewegungen vom bestehenden Betrieb zur geplanten Halle und zurück zu rechnen. Ordnet man die Fahrbewegungen auf der öffentlichen Straße (Fahrstrecke ca. 24 m) allein dem Vorhaben der Fa. Leiz zu (keine Aufteilung auf Bestand und Vorhaben) und geht von einer Fahrgeschwindigkeit von 10 km/h aus, ist mit Staplerbetrieb auf der K6100 über ca. 1 min im Tagzeitraum zu rechnen (6 Beweg. x 24 m = 144 m, $v = 2,8 \text{ m/s}$, $t = 51 \text{ s}$). Der Schalleistungspegel des Staplers im Arbeitsbetrieb ist mit $L_{WA} + K_1 = 105 \text{ dB(A)}$ anzusetzen. Am</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p><i>... Schalleistungspegel inklusive Zuschlag für die Impulshaltigkeit des Geräusches (eigene Messungen/Berechnungen) LWA + KI = 105 dB(A)“</i></p> <p>Diese 105dB(A) des Staplers sind nach meinem Kenntnisstand um Größenordnungen höher, als alle typischerweise im Straßenverkehr zugelassenen Fahrzeuge.</p> <p>Aus diesem Grund muss auch der Staplerverkehr, der zwischen den beiden Betriebsgeländeteilen über die K6100 führt mit im Lärmgutachten berücksichtigt werden, da er gegenüber dem „normalen“ Straßenverkehr eine signifikante Steigerung mit sich bringt. (Auch auf dem alten Betriebsgelände ist bereits der Stapler der mit Abstand deutlichste Lärmbeitrag).</p>	<p>empfindlichsten Immissionsort IO1,1.OG ist dann mit einem Tag-Teilbeurteilungspegel durch den Staplerbetrieb auf der K6100 in Höhe von 35 dB(A) zu rechnen. Der Teilbeurteilungspegel eines Immissionsortes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 203/3 in Abstand von 15 m zum Straßenrand (ca. 2 m näher zur Straße als das bestehende Gebäude Dettelbachstraße 14) beträgt 38 dB(A). Die Geräuscheinwirkungen der wenigen Staplerbewegungen auf der K6100 tragen selbst bei dem Ansatz, dass sie in voller Höhe den Vorhaben zugeordnet werden, irrelevant zu den Gesamtgeräuschen der Vorhaben bei (z.B. an IO1,1.OG: 51 dB(A)) und können somit unberücksichtigt bleiben.</p> <p>Die Lärmkennwerte in Fahrzeugscheinen werden üblicherweise für größere Abstände angegeben (z.B. Fahrgeräusche werden in 7,5 m Abstand zur Fahrspurmitte gemessen). Die den schalltechnischen Berechnungen zugrunde liegenden Schalleistungspegel sind mit diesen Fahrgeräuschpegeln nicht zu vergleichen. Rechnet man den Schalleistungspegel von 105 dB(A) in einen 7,5 m-Pegel um, so erhält man bei bodennaher Schallausbreitung einen Wert von 79,5 dB(A).</p>
	<p>12. Zu Punkt 3 (Alternativprüfung) des Änderungsantrags:</p> <p>Die Betriebsdarstellung ist nach meinem Kenntnisstand bei beiden Betrieben unvollständig.</p> <p>Der Gemüsebetrieb Keller verfügt über eine weitere Betriebsstätte außerhalb des Ortes entlang der K6100. Dort sind bereits eine Halle, ein Schuppen und 3 Gewächshäuser angesiedelt.</p> <p>Die Zimmerei Leiz verfügt/nutzt ebenfalls ein weiteres Grundstück an der Dettelbachstraße. Es handelt sich hier um das Flurstück 63/1, Gegenüber der Dettelbachstr. 6.</p>	<p>Kenntnisnahme – die Beschreibung der Betriebe wird ergänzt</p> <p>Kenntnisnahme –an der Dettelbachstraße Richtung Bodman ein Betriebsstandort des Gemüsebaubetriebs Keller besteht</p> <p>Kenntnisnahme – das genannte Flurstück befindet sich im Eigentum der Zimmerei Leiz, ist aber aufgrund seiner Entfernung zum Hauptbetrieb nicht als Betriebsstandort geeignet.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Um ein umfängliches Bild von den Betrieben zu erhalten sollten alle aktuell genutzten Betriebsgelände aufgeführt werden.</p>	
	<p>13. Zu Punkt 3 (Alternativprüfung) des Änderungsantrags: Begründung der Zimmerei Leiz: <i>„Erweiterungsmöglichkeiten westlich der Dettelbachstraße (Stichstraße) am bestehenden Firmensitz bestehen nicht. Mit den Eigentümern noch unbebauter Grundstücke im Gewerbegebiet und auch im Mischgebiet sind intensive Grunderwerbsverhandlungen geführt worden, die auch vom Ortschaftsrat begleitet wurden.“</i></p> <p>13.a) Es gibt ein unbebautes Grundstück im Gewerbegebiet (Flurstück 955/11), dieses ist nach meinem Kenntnisstand bereits im Besitz der Zimmerei/Familie Leiz und wird von der Zimmerei momentan auch als Abstellplatz genutzt. In dem Änderungsantrag soll also ein neues Gewerbegebiet erschlossen werden, obwohl es in dem alten Gebiet noch unbebaute Grundstücke gibt, die einem der Antragsteller zuzuordnen sind!</p> <p>13.b) Wie auf der Informationsveranstaltung am 13.5. bekannt wurde, scheint von mindestens einer Eigentümerin des angrenzenden Mischgebietes durchaus die Bereitschaft vorhanden zu sein, ihr Grundstück abzugeben. Noch während der Informationsveranstaltung hat sich dies der Ortsvorsteher Hermann Leiz telefonisch bestätigen lassen. Die Eigentümerin ist bereit ihr Grundstück gegen ein mind. gleichwertiges zu tauschen. Die Verhandlungen scheinen also keineswegs endgültig geführt zu</p>	<p>Das hier angesprochene Grundstück wird bereits gewerblich durch die Zimmerei genutzt. Eine zukünftige tatsächliche Betriebserweiterung ist somit nicht möglich. Ob das Grundstück heute als offene Lagerfläche genutzt wird oder als Lagerhalle ist dabei aus Sicht der Planung unerheblich.</p> <p>Kenntnisnahme – über die angeblichen Grundstücksoptionen ist im kleineren Kreis am 24.06.15 erneut gesprochen worden. Im Ergebnis stehen die Grundstücke nicht für die Firmen Leiz und Keller zur Verfügung.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>sein. Anscheinend muss man ja „nur“ ein gleichwertiges Grundstück bereitstellen. Ob dies aus dem eigenen Bestand oder durch Neukauf passiert ist dann Sache der Verhandlungspartner. Festzustellen ist jedenfalls, dass hiermit für eine der Beteiligten Parteien die Begründung, warum man ein im FNP als Wohnbaufläche ausgeschriebenes Grundstück in ein Gewerbegebiet umwandeln sollte weggefallen. Eine Erweiterungs-Möglichkeit in westlicher Richtung ist entgegen dem Wortlaut im Antrag nun anscheinend doch realisierbar.</p>	
	<p>14. Zu Punkt 3 (Alternativprüfung) des Änderungsantrags: Begründung Gemüsebaubetrieb Winfried Keller: <i>„Für den Standort am Ortsrand hat sich Herr Keller bewusst entschieden, um durch die Einrichtung eines Hofladens einen Beitrag zur Nahversorgung leisten zu können.“</i> Auf der Informationsveranstaltung am 13.5 hat Herr Keller bekannt gegeben, dass er nicht sagen kann, wann ein Hofladen in der geplanten Halle entstehen wird. Ohne die Einrichtung des Hofladens fällt aber ein wichtiger Grund weg, warum dieses Objekt im Innenbereich entstehen soll. Ich denke der Wegfall von potentieller Wohnbaufläche ist hierdurch nochmals deutlich kritischer zu betrachten.</p>	<p>Der Vorhabenträger hätte, als privilegierter Landwirt, die Möglichkeit die Halle auch an nicht integrierten Standorten, also in mitten landwirtschaftlich genutzter Flächen, zu errichten. Aus städtebaulicher Sicht ist ein Standort in integrierter Lage einem Standort in mitten landwirtschaftlich genutzter Flächen vorzuziehen, um das Ziel einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken umsetzen zu können. Im Rahmen der Veranstaltung hat Herr Keller betont, dass er den Hofladen realisieren möchte, sobald das finanziell darstellbar ist.</p>
	<p>15. Zu Punkt 3 (Alternativprüfung) des Änderungsantrags: Aus den beiden vorangegangenen Punkten zeigt sich, dass während der Informationsveranstaltung am 13.5. eigentlich sämtli-</p>	<p>Im Rahmen der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>che Begründungen entfallen sind, die für eine Änderung des Flächennutzungsplans angeführt wurden. Eine Abwägung der Interessen der Antragsteller mit dem öffentlichen Interesse auf dem Plangebiet Wohnbebauung zu errichten muss nun eigentlich zu Gunsten der Wohnbebauung ausfallen.</p> <p>Eigentlich sollte man an dieser Stelle ernsthaft in Erwägung ziehen, das Verfahren jetzt abzubrechen um auf allen Seiten weitere Kosten zu vermeiden.</p>	<p>Die privaten Belange betreffen vornehmlich den Erhalt der Blickbeziehungen in die Landschaft, den Schutz vor Lärmbelastungen, die Sicherung von Baumöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück. Die öffentlichen Belange betreffen vornehmlich die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen, die Sicherung von Arbeitsplätzen im Dorf, die Verkehrssicherheit, die Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft, Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie den Schutz streng geschützter Pflanzen- und Tiere. Im Rahmen der Abwägung sind die Belange zu gewichten.</p> <p>In der Zusammenfassung der Einzelbewertung der vorgebrachten Punkt 1 bis 14 werden die öffentlichen Belange höher gewichtet als die privaten Belange. Zur Minimierung der Auswirkungen der Planung wird die max. zulässige Gebäudekubatur wie beschrieben verringert.</p>
	<p>16. Kartenteil zum FNP Änderungsantrag:</p> <p>Auch bzgl. der Grundflächenzahl (GRZ) geht der aktuelle Entwurf mit 0,8 über das hinaus, was für das Gewerbegebiet auf der anderen Seite der K6100 (Schwärze Nord) festgelegt wurde. Für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet würde ich eigentlich eher eine geringere GRZ erwarten.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche dar. Die Festsetzung der konkreten Ausnutzungsziffern erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans. Dieser setzt die von der Baunutzungsverordnung vorgegebene Ausnutzungsziffer (Grundflächenzahl – GRZ) von 0,7 fest. Damit entspricht die Grundstücksausnutzung, der im Gewerbegebiet „Schwärze Nord“.</p>
	<p>II. Zur Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gatteräcker-Süd“ Teil 1</p> <p>Siehe Abwägung zum Bebauungsplan</p>	

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
██████████, Zur alten Kirche ███, 78315 Radolfzell, Schreiben vom 12.06.2015		
	<p>hiermit möchten wir unsere Stellungnahmen und Widersprüche zu o. g. Vorhaben darstellen.</p> <p>Insbesondere die geplante Änderung des aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplans kritisieren wir scharf.</p> <p>Hier eine kurze Übersicht der Gründe. Die einzelnen Punkte werden im Folgenden noch genauer erläutert.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die angeführten Begründungen für das Vorhaben an diesem Standort, keine anderen Erweiterungsmöglichkeiten der beiden Betriebe und die Errichtung eines Hofladens, sind nicht stichhaltig.- Erst durch die Zusammenlegung der beiden Vorhaben des Gemüsebaubetriebs Keller, Errichtung einer Halle und eines Hofladens, erscheint der Standort sinnvoll. Die Errichtung einer Halle wäre ebenso (besser) bei den Gewächshäusern im Dettelbach möglich und ein Hofladen zur Verbesserung der Nahversorgung, wäre im Dorf (z.B. ehemalige Sparkasse, Schließung bestehender Baulücken), deutlich besser aufgehoben.- Eine weitere Entwicklung der Wohnbaufläche "Gatteräcker-Süd" ist nicht sicher gestellt und wird eventuell sogar unmöglich, da es keine Zufahrt gibt.- Die Aufgabe des Flächennutzungsplans, als mittel- und längerfristiges Element der Dorfentwicklung in Liggeringen, wird komplett verfehlt. Es gibt keine weiteren Gewerbegebiete und die Wohnbebauung im Gatteräcker-Süd wird unattraktiv, voraussichtlich sogar unmöglich.	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme – die Bewertung erfolgt im Zusammenhang mit der jeweiligen Erläuterung</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>- Die gewünschte Ansiedlung von jungen Familien mit Kindern hinter der Schallschutzmauer ist unrealistisch.</p> <p>- Für die Ortseinfahrt vom Dettelbach kommend wird sich eine vollkommen veränderte Optik mit riesigen Hallen beiderseits der Straße K 6100 ergeben. Die jetzige Planung ist daher sicher kein Beitrag für "unser Dorf soll schöner werden" und steht im krassen Gegensatz zu den Ergebnissen der Bürgerwerkstatt zur Ortsentwicklung in Liggeringen vom 15.03.2014.</p> <p>- Ausnahmslos alle direkten Anwohner sind aus verschiedenen Gründen gegen das geplante Vorhaben.</p>	
	<p>Änderung des Flächennutzungsplans:</p> <p>zu 2.2 Es wird erläutert, dass die spätere Entwicklung der Wohnbaufläche lt. Aktuell rechtswirksamen FNP weiterhin sichergestellt werden soll. Durch diese Änderung, ohne Erschließung über die K 6100, ist dies jedoch unrealistisch.</p> <p>1.a Die dafür benötigten Grundstücke an der Straße "Zur alten Kirche" sind in privater Hand und das Interesse der entsprechenden Eigentümer ihr Grundstück für eine Zufahrtsstraße zur Verfügung zu stellen ist nicht dokumentiert und mehr als unwahrscheinlich.</p> <p>1.b Die Grundstücke können jederzeit anderweitig bebaut werden, womit die Erschließung hinfällig wäre.</p> <p>1.c Die Erschließung z. B. für Abwasser müsste bergauf erfolgen, da Leitungsrechte über das Gewerbegebiet "Gatteräcker</p>	<p>Die kommunale Planungshoheit liegt bei der Stadt Radolfzell. Im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Planungsinstrumente ist eine Erschließung der verbleibenden geplanten Wohnbauflächen möglich.</p> <p>Auch die im Rahmen dieses Verfahrens überplanten Grundstücke befinden und befanden sich in privatem Eigentum</p> <p>Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit hat die Stadt verschiedene Möglichkeiten die städtebauliche Entwicklung auch in diesen Bereichen zu steuern. Ob sie davon Gebrauch macht ist nicht Gegenstand dieser Planung</p> <p>Die technischen Details der Erschließung des verbleibenden geplanten Wohngebietes sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Süd, Teil 1" für das spätere Wohngebiet nicht festgeschrieben sind.</p> <p>1.d Da es sich um Baulücken im Innenbereich handeln würde, würden potentielle Bauflächen vergeudet.</p> <p>1.e Ein dann benötigter Wendehammer würde einen Großteil der zu bebauenden Fläche verbrauchen.</p> <p>1.f Bauplätze hinter einem gewerblichen Gebiet mit 10m hohen Hallen, einer 5m hohen Schallschutzmauer und, laut Schallgutachten tags wie nachts Lärm, wären mehr als unattraktiv und würden sicher keine Scharen anlocken, wenn sich überhaupt Interessenten finden würden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme – die Skizzen sollen lediglich aufzeigen, dass eine Erschließung möglich ist, ohne abschließend alle Varianten zu prüfen. Die Details der Erschließung des verbleibenden geplanten Wohngebietes sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme - die Skizzen sollen lediglich aufzeigen, dass eine Bebauung möglich ist, ohne abschließend alle Varianten zu prüfen. Die genaue Struktur und Anordnung von Baufenstern im verbleibenden geplanten Wohngebiet sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p>
	<p>zu 2.5 Maximale Gebäudehöhe für die beiden Hallen von 10m.</p> <p>1.g Die Gebäudehöhe ist viel zu hoch und sollte der Umgebung, dem Gewerbegebiet Schwärze Nord und dem Nachbargrundstück Dettelbachstr. 14, angepasst werden.</p> <p>1.h Es ist darauf zu achten, dass die zu bebauende Fläche von der K 6100 aus deutlich abfällt. Daher erwarten wir, dass die einzuhaltende Gebäudehöhe vom jetzigen Niveau der Wiese aus gemessen wird und nicht von der Höhe der K 6100. Andernfalls würden die Hallen noch höher.</p> <p>1.i Ist eine Erhöhung des jetzigen Bodenniveaus durch Aufschüttung oder ähnliches geplant?</p>	<p>Mit dem Ziel die Kubaturen besser in das Siedlungsgefüge einzupassen wird die Firsthöhe von max. 10,0 m auf max. 8,50 m ergänzend wird eine max. Traufhöhe von 7,0m eingeführt und die zulässige Dachneigung mit 5°-10° festgesetzt. Damit wird den Interessen der Anwohner und der Gewerbetreibenden Rechnung getragen.</p> <p>Auf Basis der jetzt vorliegenden vermessungstechnischen Bestandsaufnahme ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe definiert worden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass beide Hallen über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden. Als Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist eine maximale Höhe von 542,0 m üNN festgesetzt. Diese liegt leicht über dem Niveau der K6100, das ist erforderlich um die Entwässerung sicherzustellen.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>zu 2.5 Ausrichtung der Giebel</p> <p>1.j Die Ausrichtung der Hallen entgegen der ortstypischen Bauweise lehnen wir ab. Alle Gebäude in der Umgebung mussten entlang der K 6100 ausgerichtet werden. Durch die geplante untypische Ausrichtung erscheinen die Hallen vom Dettelbach aus kommend noch größer und massiver, was die Ortseinfahrt alles andere als einladend machen wird.</p>	<p>Die vorherrschende Gebäudestellung ist traufständig zur Erschließungsstraße. Damit bilden die hier geplanten Gebäude in der Tat eine Ausnahme. Die Ausrichtung hat den Vorteil, dass eine gemeinsame flächensparende Zufahrt möglich ist. Um die beschriebenen Nachteil für die Anwohner zu minimieren sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Mit dem Ziel die Kubaturen besser in das Siedlungsgefüge einzupassen wird die Firsthöhe von max. 10,0 m auf max. 8,50 m ergänzend wird eine max. Traufhöhe von 7,0m eingeführt und die zulässige Dachneigung mit 5°-10° festgesetzt. Damit wird den Interessen der Anwohner und der Gewerbetreibenden Rechnung getragen.</p>
	<p>zu 2.5 Ortstypische Bauweise z. B. Holzverschalung</p> <p>1.k Die geplanten Hallen sind, was die Grundfläche, Höhe, Ausrichtung usw. betrifft, alles andere als für Liggeringen ortstypisch. Insofern ist der Hinweis einer "denkbaren" Holzverschalung wohl auch nicht ganz ernst gemeint. Anderenfalls wäre eine genaue Vorgabe natürlich durchaus wünschenswert. Zum Beispiel ist sehr zu hoffen, dass es nicht erneut zu blau oder silberglänzenden Dacheindeckungen kommt, wie auf der gegenüberliegenden Seite in der Schwärze Nord.</p>	<p>Die Farben für die Dachdeckung sind in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben. Blaue Dächer sind nicht zulässig.</p> <p>Im Rahmen der Überarbeitung der Planung werden Holzfassaden verbindlich vorgeschrieben.</p> <p>Dem Teil der Stellungnahme wird entsprochen.</p>
	<p>zu 2.5 Verkehr</p> <p>1.l Die geplante Zufahrt liegt in einer leichten Kurve. Schon als Fußgänger ist das Überqueren der K 6100 von der jetzigen Wiese aus in Richtung Schwärze Nord problematisch, da die</p>	<p>Die Zufahrt wird nach Norden verlagert um die Situation zu verbessern.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Straße in Richtung Dorfmitte nicht einsehbar ist und man ausschließlich auf sein Gehör angewiesen ist.</p> <p>Eine Ausfahrt mit Traktor und Hänger oder gar mit einem, mit langen Balken beladenen Gabelstapler, wäre, selbst mit einem auf der gegenüberliegenden Seite angebrachten Spiegel, reine Glückssache. Hier muss eine Änderung der Zufahrt oder eine Ampelanlage in Betracht gezogen werden, da das angegebene Sichtfenster in Richtung Dorf nicht existiert.</p> <p>1.m Bei der Informationsveranstaltung am 13.05.2015 wurde erklärt, dass die Abstimmung der Zufahrt mit den zuständigen Behörden noch nicht abschließend erfolgt ist. Dies sollte vorab erfolgen.</p> <p>1.n Die Stellungnahme zur getrennten Erschließung der geplanten Wohnbaufläche und der gewerblichen Baufläche, ist bereits unter Punkt 1.a bis 1.f erfolgt. Die Begründung "um Gefahren für schwächere Verkehrsteilnehmer zu vermeiden", wirft nun zusätzlich die Frage auf, wie sich dies mit der geplanten Ansiedlung eines Hofladens zur Verbesserung der Nahversorgung vereinbaren lässt. Hier ist ja dann gerade mit eben diesen schwächeren Verkehrsteilnehmern zu rechnen, die noch dazu an der viel befahrenen K 6100 entlang müssten.</p> <p>1.o An der K 6100 gibt es beidseitig keinen Fußweg. Ein Erreichen zu Fuß, mit dem Fahrrad, Rollstuhl usw. wäre also nur</p>	<p>Die Zufahrt wird nach Norden verlagert um die Situation zu verbessern.</p> <p>Im Rahmen der Abstimmung des erforderlichen Umfangs- und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung ist den Behörden am 19.3.15 die geplante Bebauung und Gebäudestellung vorgestellt worden. Die Vertreter vom Amt für Nahverkehr und Straßen des LRA Konstanz waren anwesend. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind ist das Amt für Nahverkehr und Straßen und auch die Polizei gehört worden. Am 07.09.15 fand ein Ortstermin mit den Vertretern der Verkehrsbehörden statt. Die Abstimmung ist somit zwischenzeitlich abgeschlossen. Bedenken zur Zufahrt bestehen hinsichtlich der erforderlichen Sichtfelder.</p> <p>Nach heutigem Planungsstand ist der Zugang zum Hofladen in der südwestlichen Gebäudeecke angeordnet, so dass nur kurze Wegestrecken über den Parkplatz und die Zufahrt bis zum Eingang bestehen. Eine erhebliche Gefährdung von Kunden ist hier aus Sicht der Planung nicht zu befürchten.</p> <p>Sollte der Fußweg entlang der Dettelbachstraße Richtung Ortsausgang auf der westlichen Seite verlängert werden. Ist die Zimmerei</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	über die Straße K 6100 möglich und müsste dann über die gemeinsame Einfahrt erfolgen.	Leiz grundsätzlich Gesprächsbereit. Es besteht von Seiten der Zimmerei Leiz ebenfalls Interesse an einem Gehweg, da heute Personen über das Betriebsgelände laufen. An der westlichen Seite der Dettelbachstraße besteht ein Fußweg bis auf Höhe des Abweigs in das Gewerbegebiet „Schwärze Nord“. Dieser kann ggf. verlängert werden.
	<p>zu 2.5 Schalltechnische Untersuchung</p> <p>1.p Die Auswirkungen auf die noch unbebauten Flurstücke 201, 201/1 und 203/3 wurden nicht untersucht, diese werden jedoch mit Umsetzung dieser Änderung zu Wohnbauflächen.</p>	<p>Der hier genannte Aspekt ist zwischenzeitlich mit dem Baurecht der Stadt Radolfzell geklärt worden.</p> <p>Der Leiter des Baurechts beurteilt die Situation wie folgt: „Das 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.</p> <p>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 FNPL 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.“</p> <p>Die Aussage gelten Analog für die Flurstücke 201 nördlicher Teil und 201/1 südlicher Teil.</p> <p>Für die Flurstücke 201 nördlicher Teil gilt grundsätzlich dieselbe rechtliche Einschätzung.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>1.q Auf der Infoveranstaltung am 13.05.2015 wurde durch Herrn Keller erklärt, dass er gar nicht so groß und hoch bauen möchte. Auch gibt es, wie oben beschrieben, gute Gründe dies nicht zu tun. Wenn nun aber eine, eigentlich wünschenswerte, kleinere und niedrigere Halle gebaut würde, würde diese auch deutlich weniger Schallschutz für die bestehende und zukünftige Wohnbebauung bieten als bislang im Gutachten angenommen. Das Gutachten wäre insofern hinfällig.</p> <p>1.r Es muss von deutlich mehr und längeren Fahrten des (sehr lauten) Staplers der Zimmerei Leiz zwischen den Hallen und auch auf der K 6100 ausgegangen werden. Diese Fahrten wurden in dem Gutachten nicht beachtet.</p> <p>1.s Die Vorhaben der Zimmerei Leiz und Gemüsebau Keller wurden im Gutachten als ein Vorhaben bewertet. Da es sich um</p>	<p>Für das Flurstück 201/1 südlicher Teil ergibt sich im Rahmen der Überarbeitung der Planung eine rechtliche Neubewertung. Die Teilfläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und sollen jetzt in die gewerbliche Baufläche einbezogen werden. Als konkrete Nutzung weist der Bebauungsplan die Retentionsfläche sowie eine Begrünung aus.</p> <p>Im Sinne einer konservativen, die Geräuschsituation eher überbewertenden Betrachtungsweise wurden in die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung Wandhöhen von 5,8 m bei Firsthöhen von 10 m eingestellt.</p> <p>Bei Ausführung der Gebäude mit Wand- bzw. Firsthöhen von 7,0 m bzw. 8,5 m stellen die Wände die maßgeblichen Beugungskanten für die im Innenhof zu erwartenden Geräuschquellen dar. Die Geräuschsituation im Umfeld der Vorhaben wird sich bei den neuen Gebäudehöhen nicht verschlechtern. Orientierende Berechnungen zeigten, dass minimal geringere Geräuschbelastungen, als in der schalltechnischen Untersuchung dargestellt, zu erwarten sind.</p> <p>Hinsichtlich der Geräusche der Staplerbewegungen auf der K6100 sowie einer getrennten Betrachtung der Vorhaben wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p> <p>Bei einer getrennten Betrachtung (Beurteilung jedes Vorhabens anhand der Regelungen der TA Lärm) werden die Immissionsrichtwerte noch deutlicher unterschritten. Im Baugenehmigungsverfahren wird jedes Einzelvorhaben betrachtet.</p> <p>Die Betriebsabläufe sind vom Gutachter mit den Firmeninhabern besprochen und berücksichtigt worden.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>getrennte Betriebe handelt, die nichts gemeinsam haben, müssen diese jedoch einzeln betrachtet werden. Durch eine getrennte Betrachtung werden die Grenzwerte der TA Lärm jedoch überschritten.</p>	
	<p>zu 3 Alternativenprüfung</p> <p>1.t Die Darstellung der Betriebsgelände ist unvollständig.</p> <p>1.u Der Familie Leiz gehört ein unbebautes Grundstück, Flurstück 955/11, direkt westlich des jetzigen Produktionsstandorts im Gewerbegebiet, sowie das Flurstück 63/1 an der Dettelbachstraße. Auch besteht die Bereitschaft zum Tausch des westlich angrenzenden Grundstücks, Flurstück 955/4. Das es keine anderen Erweiterungsmöglichkeiten für die Zimmerei Leiz gibt, stimmt also nicht.</p> <p>1.v Der Gemüsebetrieb Keller hat seine Gewächshäuser, Schuppen und Halle im Dettelbach und könnte auch dort im Außenbereich bauen.</p> <p>1.w Die Einrichtung eines Hofladens ist laut Aussage von Herrn Keller auf der Infoveranstaltung am 13.05.2015 in absehbarer</p>	<p>Kenntnisnahme – die Darstellung wird ergänzt</p> <p>Das hier angesprochene Grundstück 955/11 wird bereits gewerblich durch die Zimmerei genutzt. Eine zukünftige tatsächliche Betriebserweiterung ist somit nicht möglich. Ob das Grundstück heute als offene Lagerfläche genutzt wird oder als Lagerhalle ist dabei aus Sicht der Planung unerheblich. Das Grundstück 63/1 ist für eine dauerhafte gewerbliche Nutzung aufgrund seiner Lage und Größe ungeeignet.</p> <p>Kenntnisnahme – über die angeblichen Grundstücksoptionen ist im kleineren Kreis am 24.06.15 erneut gesprochen worden. Im Ergebnis stehen die Grundstücke nicht für die Firmen Leiz und Keller zur Verfügung.</p> <p>Der Vorhabenträger hätte, als privilegierter Landwirt, die Möglichkeit die Halle auch an nicht integrierten Standorten, also in mitten landwirtschaftlich genutzter Flächen, zu errichten. Aus städtebaulicher Sicht ist ein Standort in integrierter Lage einem Standort in mitten landwirtschaftlich genutzter Flächen vorzuziehen, um das Ziel einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken umsetzen zu können.</p> <p>Im Rahmen der Veranstaltung hat Herr Keller betont, dass er den Hofladen realisieren möchte, sobald das finanziell darstellbar ist.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	Zeit gar nicht geplant, da die Kosten für Personal usw. zu hoch wären.	
	Vorhabenbezogener Bebauungsplan:	Siehe Abwägung zum Bebauungsplan

Gef. *Sabine Geerds*, Planstatt Senner