



öffentliche Sitzung
26.01.2021

Ausschuss für Umwelt und Technik Langenargen

AZ: 631.261
SV Nr. 2020/163

Ersteller: Peter Hinkel

Baugesuch zum Anbau einer Versandhalle an den bestehenden Betrieb, Flst. Nr. 1435/1, Franz-Josef-Krayer-Straße 7, B.T.-Nr. 47/2020

Beschlussvorschlag:

1. **Dem Baugesuch zum Anbau einer Versandhalle an den bestehenden Betrieb wird gem. § 30 und 36 BauGB das Einvernehmen versagt. Die in der Planung dargestellte Andienung an das geplante Gebäude ist nach den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort nicht möglich. Zudem fehlt die Zustimmung des Amtes für Wasser- und Bodenschutz zur geplanten Entwässerungsanlage.**

2. **Die Planung ist so umzuarbeiten, dass die Andienung entsprechend dem Bebauungsplan realisierbar ist. Bei funktionierender Andienung und bei Vorlage einer Entwässerungsplanung, die die Zustimmung des Amtes für Wasser- und Bodenschutz erhält, können folgende Befreiungen in Aussicht gestellt werden.:**
 - **Abweichung vom geforderten Abstand zur Erschließungsanlage durch das Gebäude**
 - **Befreiung vom Abstand zur bestehenden Intensivobstanlage**
 - **Überschreitung der zulässigen GRZ durch die Stellplätze**
 - **Befreiung von der offenen Bauweise**
 - **ggf. notwendige Befreiungen für eine Entwässerungsanlage, die die Zustimmung des Amtes für Wasser- und Bodenschutz erhält.**

- 3. Die Verwaltung wird beauftragt bei Darstellung einer funktionierenden Andienung und bei Vorliegen einer Entwässerungsplanung die die Zustimmung des Amtes für Wasser- und Bodenschutz findet, das Einvernehmen zum Bauvorhaben herzustellen.**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt an den bestehenden Betrieb auf dem Flurstück 1435/1 eine Versandhalle anzubauen. Das Bauvorhaben ist nach dem Bebauungsplan "Krumme Jauchert / Mühlesch, 2. Erweiterung" zu beurteilen. Die geplante Höhenentwicklung des Gebäudes entspricht dem Bebauungsplan, welcher eine Höhe von bis zu 12,00 m zulässt. Das geplante Gebäude liegt innerhalb der Baugrenzen, weicht jedoch von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, dass mit Gebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen 5,00 m Abstand einzuhalten sind. Diese Vorschrift wird im Südwesten des Grundstückes entlang des Wendehammers nicht eingehalten. Hier soll das Gebäude mit der Überdachung der Entladerampe direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche stehen. Auf der nordöstlichen Seite steht das geplante Gebäude direkt an der Baugrenze, die einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 5,00 m ausweist. Der Bebauungsplan sieht vor, dass zu Intensivobstanlagen ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten ist. Der Bebauungsplan sieht die offene Bauweise vor. Dies bedeutet, dass zusammenhängende Gebäude nicht länger als 50 sein dürfen. Der Bestand und das geplante Gebäude erreichen zusammen eine Länge von 136 m (80 m Bestand, Neubau 56 m).

Insgesamt hält das Gebäude als solches die Grundfläche des Bebauungsplanes ein. Auch die sonstigen Nutzungsmaße werden eingehalten. Durch die Anordnung und notwendigen Stellplätze und Erschließungsanlagen wird die GRZ des Bebauungsplanes überschritten. Die geplante Entwässerung soll über ein Rigolensystem erfolgen. Der Bebauungsplan sieht Sickermulden vor, so dass die Entwässerung einer abschließenden Prüfung durch das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, bedarf. Derzeit wird die vorgesehene Entwässerung nicht vom Amt für Wasser- und Bo-

denschutz beim Landratsamt befürwortet. Hier ist eine Plananpassung erforderlich. Die dargestellten Schleppkurven berücksichtigen nicht die in der Realität vorhandene Zaun- und Toranlage. Hier ist ebenfalls eine Planänderung erforderlich.

Zu den Befreiungen im Einzelnen:

- Anordnung der Halle mit einem geringeren Abstand zur Straße als 5,00 m

Im Bereich der Wendeplatte auf einer Länge von ca. 15,00 m wird der Abstand von 5,00 m durch das Gebäude nicht eingehalten. Die Glasüberdachung des Anlieferungsbereiches schließt direkt an die Wendeplatte an. Das Gebäude selbst weist einen Abstand von 3,90 m zur Wendeplatte auf.

Da die Schleppkurven zur Anfahrbarkeit der Anlieferungsbereiche in der Bauplanung derzeit noch nicht die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort berücksichtigen, kann über diese Befreiung nicht abschließend entschieden werden. Hier ist eine Planänderung notwendig, so dass die Andienung auch bei Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort praktikabel ist. Bei entsprechender Plananpassung könnte sich die Verwaltung eine Befreiung vorstellen.

- Abstand zur Intensivobstanlage < 20,00 m

Hierzu ist zu bemerken, dass der Bebauungsplan so konzipiert war, dass die benachbarten Flächen als Ausgleichsflächen zum Baugebiet vorgesehen waren. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hat sich damals herausgestellt, dass diese Flächen nicht direkt zur Verfügung stehen. Deshalb wurden die Ausgleichsflächen verlagert auf eine Fläche im Bereich in Oberdorf. Zwischenzeitlich wurde durch die Gemeinde ein Grundstücksstreifen mit einer Tiefe von 20 m vom benachbarten Grundstückseigentümer erworben, der derzeit an einen Landwirt verpachtet ist.

Nach neuerer Rechtsprechung aus dem Jahre 2018 ist der Spritzabstand nicht pauschal zu sehen. Bei Baumhöhen bis 4 m wurde zwischenzeitlich ein Spritzabstand von 5 m als ausreichend erachtet.

Die Baugrenze hat einen Abstand zur Grenze von 5 m, so dass dieser als notwendig erachtete Abstand zur Intensivobstanlage eingehalten werden kann. Die Festsetzung des Spritzabstandes von 20 m resultiert noch aus der Auffassung, die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung Gültigkeit hatte. Die Befreiung vom ursprünglichen

Spritzabstand von 20 m kann deshalb aus Sicht der Verwaltung bei entsprechender Plananpassung in Aussicht gestellt werden.

- GRZ-Überschreitung durch die Anordnung der Stellplätze

Die Nutzungszahlen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl kann durch die Hauptnutzung des geplanten Betriebes eingehalten werden. Durch die Nebenanlagen in Form von Stellplätzen und Zufahren wird die Grundflächenzahl überschritten. Aus Sicht der Verwaltung kann diese Überschreitung befürwortet werden, da die Stellplätze und Zufahrten offenporig gestaltet werden sollen. Es wird hier vorgeschlagen, bei Plananpassung eine entsprechende Befreiung in Aussicht zu stellen.

- Regenentwässerung über ein Rigolensystem

Der Bebauungsplan sieht die Entwässerung über Sickermulden vor. Auf Grund der Notwendigkeit der Feuerwehruzufahrten soll von der Muldenversickerung abgesehen werden und hierfür ein Rigolenversickerungssystem vorgesehen werden, damit die Flächen für die Feuerwehruzufahrten überfahrbar sind. Nach der Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft vom 08.12.2020 ist die vorgesehene Planung nicht genehmigungsfähig. Die Planung muss daher geändert werden. Aus Sicht der Verwaltung sollte nur für eine vom Landratsamt mitgetragene Planung eine Befreiung in Aussicht gestellt werden.

- Befreiung von der offenen Bauweise

Der Bebauungsplan sieht die offene Bauweise vor, so dass maximal eine Bebauungslänge von 50 m zulässig ist. Bei Erreichen der 50 m ist nach der Festsetzung des Bebauungsplanes ein Abstand zwischen den Gebäuden von den notwendigen Abstandsflächen in der Regel von 5,00 m einzuhalten. Die vorliegende Bebauung wird an das bestehende Gebäude angebaut, so dass hier eine Gebäudelänge von ca. 136 m (56 m Neubau + 80m Bestand) zum Tragen kommt. Aus Sicht der Verwaltung könnte der beabsichtigten Bauweise zugestimmt werden, da der zusammenhängende Bau für den Betriebsablauf geeigneter ist und aufgrund der wenigen Gewerbebauflächen die noch vorhanden sind, eine optimale Nutzung erfolgen sollte. Die Befreiung von der

offenen Bauweise sollte aus Sicht der Verwaltung bei Plananpassung in Aussicht gestellt werden.

Zum Bauvorhaben liegt der Einwand eines Angrenzers vor, der sich gegen die Befreiungen wendet, er thematisiert die Problematik der Blockade der Straße durch wartende LKW' s. Die Einwände werden dem Baurechtsamt zur abschließenden Prüfung im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt.

Aufgrund der nicht funktionierenden Andienung unter den gegebenen Umständen und aufgrund der fehlenden Zustimmung des Amtes für Wasser- und Bodenschutz zur geplanten Entwässerung sollte der vorliegenden Planung die Zustimmung versagt werden. Bei entsprechender Plananpassung könnten aus Sicht der Verwaltung die erforderlichen Befreiungen entsprechend dem Vorbericht in Aussicht gestellt werden und die Verwaltung beauftragt werden, das Einvernehmen herzustellen.

Kosten/Finanzierung:

keine

Anlagen:

Anlage 1: Uebersichtsplan

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Grundriss EG

Anlage 4: Schnitte

Anlage 5: Ansichten

Anlage 6: Übersichtsplan

Sichtvermerke:

Markus Stark
Ortsbaumeister

Ole Münder
Bürgermeister