



öffentliche Sitzung
18.05.2021

Ausschuss für Umwelt und Technik Langenargen

AZ: 631.261
SV Nr. 2021/079

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
hier: Planänderung

Beschlussvorschlag:

Dem Baugesuch zum Anbau einer Versandhalle an den bestehenden Betrieb wird gem. § 31 (Befreiung vom Bebauungsplan) und § 36 BauGB das Einvernehmen erteilt.

Es werden folgende Befreiungen vom Bebauungsplan befürwortet:

- Abweichung vom geforderten Abstand zur Erschließungsanlage durch das Gebäude**
- Befreiung vom Abstand zur bestehenden Intensivobstanlage**
- Befreiung für die Überschreitung der zulässigen GRZ durch die Stellplätze**
- Befreiung von der offenen Bauweise**
- Befreiung für die kombinierte Regenwasserentsorgung aus Sickermulde und Retentionsbehälter zur verzögerten Abgabe des Regenwassers an den öffentlichen Kanal.**

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. Das Bauvorhaben war bereits Gegenstand einer Beratung im AUT am 26.01.2021. Damals wurde folgender Beschluss

gefasst:

- "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 Planunterlagen sind nach erfolgter Umplanung zur abschließenden Entscheidung erneut dem AUT vorzulegen."

Die Planung wurde überarbeitet. Die Darstellung der Andienung ist nun dahingehend verbessert worden, dass diese auch tatsächlich realisiert werden kann. Die vorhandene Toranlage wird entsprechend den Darstellungen in der Bauvorlage entfernt, so dass die dargestellten Schleppkurven zur Zufahrt auf das Grundstück funktionieren. Des Weiteren wurden auf dem Grundstück die Stellplätze anders angeordnet, so dass auf dem Baugrundstück zusätzlich 2 Stellplätze für wartende Lkws untergebracht wurden. Die Andienung für die Feuerwehr sowie der Brandschutz ist aus Sicht des Baurechtsamtes weiterhin gewährleistet. Die Gebäudeabmessungen ansonsten sowie die Lage des Gebäudes bleiben wie ursprünglich geplant. Die Entwässerung wurde dahingehend überarbeitet, dass in Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz eine kombinierte Regenwasserentsorgung aus Sickermulde und Retentionsbehälter zur verzögerten Abgabe des Regenwassers an den öffentlichen Kanal vorgesehen wird. Die Sickerfläche liegt im nordöstlichen Bereich des Grundstückes, der Retentionsbehälter zur verzö-

gerten Abgabe des Regenwassers an den Kanal liegt südwestlich des Gebäudes und kann mit Lkws überfahren werden. Die geplante Höhenentwicklung des Gebäudes entspricht dem Bebauungsplan, welcher eine Höhe von bis zu 12 m zulässt. Das geplante Gebäude liegt innerhalb der Baugrenzen, weicht jedoch von der Festsetzung des Bebauungsplanes ab, das mit Gebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen 5 m Abstand einzuhalten sind. Diese Vorschrift wird weiterhin im Südwesten des Gebäudes entlang des Wendehammers nicht eingehalten. Hier soll das Gebäude mit einer Überdachung der Entladerampe direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche stehen. Auf der nordöstlichen Seite steht das geplante Gebäude direkt an der Baugrenze, welche einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 5,00 m ausweist. Der Bebauungsplan sieht vor, dass zu Intensivobstanlagen ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten ist. Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass zusammenhängende Gebäude nicht länger als 50 m 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 der notwendigen Stellplätze und Erschießungsanlagen wird die GRZ des Bebauungsplanes überschritten. Die geplante Entwässerung soll in der Neuplanung nun über eine Kombination aus einer kombinierten Regenwasserentsorgung aus Sickermulde und Retentionsbehälter zur verzögerten Abgabe des Regenwassers an den öffentlichen Kanal erfolgen. Dieses System wurde vom Amt für Wasser- und Bodenschutz im Vorfeld abgestimmt und befürwortet. Die nun dargestellten Schleppkurven und die Planunterlagen wurden dahingehend geändert, dass die bisher bestehende Toranlage entfällt, so dass die vorgesehenen Schleppkurven zur Anfahrbarkeit des Grundstückes sowie für die Zufahrt der Feuerwehr nachvollziehbar funktionieren.

Zu den Befreiungen im Einzelnen:

- Anordnung der Halle mit einem geringeren Abstand zur Straße als 5,00 m im Bereich der Wendepalte auf einer Länge von ca. 15,00 m wird der Abstand von 5,00 m durch das Gebäude nicht eingehalten. Die Glasüberdachung des Anlieferungsbereichs schließt direkt an die Wendepalte an. Das Gebäude selbst weist einen Abstand von 3,90 m zur

Wendeplatte auf. Die Befreiung vom Bebauungsplan wurde vom AUT mit Beschluss vom 26.01.2021 bei entsprechender Plananpassung in Aussicht gestellt. Diese Plananpassung hat zwischenzeitlich stattgefunden. Aus Sicht der Verwaltung kann die Befreiung befürwortet werden.

- 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 Oberdorf. Zwischenzeitlich wurde durch die Gemeinde ein Grundstückstreifen 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. Beim Baumhöhen bis zu 4,00 m wurde zwischenzeitlich ein Spritzabstand von 5,00 m als ausreichend erachtet. Die Baugrenze hat einen Abstand von 5,00 m, so dass dieser als notwendig erachtete Abstand zur Intensivobstanlage eingehalten werden kann. Die Befreiung vom ursprünglichen Spritzabstand von 20,00 m kann deshalb aus Sicht der Verwaltung erteilt 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 Zufahrten wird die Grundflächenzahl überschritten. Aus Sicht der Verwaltung kann diese Überschreitung befürwortet werden, da die Stellplätze und Zufahrten offenporig gestaltet werden sollen. Die geforderte Plananpassung hat stattgefunden, so dass von Seiten der Verwaltung die Befreiung befürwortet werden kann.

- Befreiung von der offenen Bauweise

Der Bebauungsplan sieht die offene Bauweise vor, so dass maximal eine Bauwerkslänge von 50,00 m zulässig ist. Bei Erreichen der 50,00 m ist nach der Festsetzung des

Bebauungsplanes ein Abstand zwischen den Gebäuden von der notwendigen Abstandsfläche in der Regel von 5,00 m einzuhalten. Die vorliegende Bebauung wird an das bestehende Gebäude angebaut, so dass hier eine Gebäudelänge von ca. 136,00 m (56,00 m Neubau + 80,00 m Bestand) zum Tragen kommt. Aus Sicht der Verwaltung kann diese beabsichtigte Bebauung befürwortet werden, da der zusammenhängende Bau für den Betriebsablauf besser geeignet ist und auf Grund der wenigen Gewerbebauflächen die noch vorhanden sind, eine optimale Nutzung erfolgen sollte. Die Befreiung wurde vom AUT bei Planänderung in Aussicht gestellt. Die Planänderung ist erfolgt, so dass aus Sicht der Verwaltung die Befreiung erteilt werden kann.

- Regenentwässerung über ein kombiniertes Regenwasserentsorgungssystem aus Sickermulde und Retentionsbehälter zur verzögerten Abgabe des Regenwassers an den öffentlichen Kanal

Der Bebauungsplan sieht die Entwässerung über Sickermulden vor. Auf Grund der Notwendigkeit der Feuerwehrezufahrten und der Grundstücksgröße soll eine kombinierte Version der Regenentwässerung, bestehend aus einer Sickermulde und einem Retentionsbehälter zur verzögerten Abgabe des Regenwassers an den Kanal, vorgesehen werden. Aus Sicht der Verwaltung kann dieser Entwässerung aufgrund der Zustimmung durch das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zugestimmt werden und die erforderliche Befreiung erteilt werden.

Zum Bauvorhaben wurde von Angrenzern Einwände vorgetragen, die sich auf die notwendigen Befreiungen und die Problematik der Straßenblockade bei der Anlieferung beziehen. Diese werden im weiteren Verfahren dem Baurechtsamt Oberdorf zur abschließenden Beurteilung und Prüfung vorgelegt.

Nachdem die Planung im Bereich der Andienung, durch die Erweiterung von Stellplatzflächen für wartende Lkws auf dem Grundstück, Entfernung der bestehenden Toranlage, sowie die Überarbeitung des geplanten Entwässerungssystems geändert wurde, ist aus Sicht der Verwaltung die geforderte Plananpassung aus dem Beschluss des AUT vom 26.01.2021 erfolgt und die erforderlichen Befreiungen können erteilt werden.

Kosten/Finanzierung:

Anlagen:

Anlage 1: Pläne BV Franz-Josef-Krayer Str. 7 Lageplan

Anlage 2: Pläne BV Franz-Josef-Krayer Str. 7 BG.01 GRUNDRISS, SCHNITT 04

Anlage 3: Pläne BV Franz Josef-Krayer-Str. 7 BG.02 SCHNITTE

Anlage 4: Pläne BV Franz-Josef-Krayer-Str. 7 BG.03 ANSICHTEN

Anlage 5: Pläne BV Franz-Josef-Krayer-Str. 7 BG.04 ÜBERSICHTSPLAN

Beteiligte Bereiche:

Ortsbauamt

Bürgermeister