

## Gemeinde Eichstegen

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zimmerei Frick" und Flächennutzungsplanänderung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zimmerei Frick"

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

Datum: 02.03.2021

#### Ergebnisvermerk

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

Datum: 18.02.2021

Ort: Webex-Videokonferenz

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie weitere Beteiligte wurden mit Schreiben vom 28.01.2021 zu einem Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeladen:

- Behörden/Teilnehmer:
- Landratsamt Ravensburg, SG 1 Bauleitplanung und Koordination, vertreten durch Fr. Hirlinger und Fr. Betschinger
  - Landratsamt Ravensburg, SG 3 Naturschutz, vertreten durch Fr. Südbeck-Arndt und Fr. König (Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Ravensburg, SG 5 Gewerbeaufsicht, vertreten durch Hr. Kümpel
  - Landratsamt Ravensburg, SG 4 Oberflächengewässer, vertreten durch Hr. Weiss
  - Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt, vertreten durch Hr. Loup
  - Regierungspräsidium Tübingen, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen am Neckar, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Ravensburg, SG 7 Altlasten, Bodenschutz, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Ravensburg, SG 8 Grundwasser/Wasserversorgung, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)

- Landratsamt Ravensburg, Vermessungs- /Flurbereinigungsamt, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, Straßenbauamt, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, Kreisbrandmeister, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Handwerkskammer Ulm, Ulm, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Weingarten, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Unitymedia BW GmbH, Kassel, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH, Lingen (Ems), nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Terranets GmbH, Stuttgart, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Netze BW GmbH, Biberacht, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Thüga Energienetze GmbH, Bad Waldsee, nicht anwesend (keine Stellungnahme)

Für die Gemeinde bzw. die Planungsbüros waren anwesend:

- Hr. Bgm. Rauch, Gemeinde Eichstegen
- Hr. Bgm. Egger, Geschäftsführer Gemeindeverwaltungsverband Altshausen
- Hr. Baier, Architekt
- Hr. Frick, Vorhabenträger
- Hr. Zahner, Hr. McLaren, Fr. Urban, Fr. Steinhauser, Hr. Bitsch, Hr. Adler, Sieber Consult GmbH

## 1. Allgemein

- 1.1 Die Gemeinde Eichstegen beabsichtigt aufgrund des Brandes in der Zimmerei von Herrn Frick, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, welcher Herrn Frick die Neuerrichtung seines Betriebes ermöglicht. Im Zuge dessen soll im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewerbliche Nutzung entstehen. Die zum Betrieb gehörenden Gebäude sollen entzerrt und voneinander getrennt werden.
- 1.2 Herr Frick beabsichtigt ebenfalls, seinen Betrieb im Zuge eines zweiten Bauabschnitts zu erweitern. Hierbei soll der Betrieb sich weiter nach Osten ausdehnen und eine eventuelle Ansiedlung des Betriebs von Herrn Steinhauser soll vorbereitet werden, da dieser Interesse hat, auf der vorgesehenen Fläche seinen Betrieb anzusiedeln.

## 2. Planungsrecht

- 2.1 Von den Beteiligten wird vorgeschlagen, für jeden Bauabschnitt einen eigenen Bebauungsplan aufzustellen. Für den ersten Bauabschnitt wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der zweite Bauabschnitt soll in einem weiteren Bauleitplan verwirklicht werden, doch momentan soll nur der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt aufgestellt werden.
- 2.2 Der Flächennutzungsplan soll auf Vorschlag der Beteiligten für den gesamten Bereich in einem Stück geändert werden. Demnach wird eine zeitnahe Abstimmung mit den Behörden des Regierungspräsidiums angeregt. Im Flächennutzungsplan soll das gesamte Gebiet beider Bauabschnitte als "gewerbliche Baufläche (G)" dargestellt werden. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Umfahrung der L 286 kann nach Norden verschoben werden. Diese ist auch im Planentwurf zur aktuellen Fortschreibung des Regionalplans nicht mehr enthalten.
- 2.3 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein maßgeschneiderter Nutzungszweck festgesetzt werden, keine Art der baulichen Nutzung lt. BauNVO. Der Nutzungszweck soll "Zimmerei" lauten und in der Planzeichnung mit grauer Farbe festgesetzt werden.
- 2.4 Die Zufahrt ins Plangebiet erfolgt auch bei der Realisierung in zwei Bauabschnitten durch die bestehende Anbindung an die "Raungasse" sowie über eine neue Zufahrt über die Kreisstraße K 7962, welche auch bereits als Baustellenzufahrt genutzt werden muss. Diese neue Zufahrt muss daher bereits Teil des ersten Bauabschnittes sein und die Vorgaben der Stellungnahme des Landratsamt Ravensburg, Straßenbauamt vom 10.02.2021 einhalten; insbesondere den Abstand zur Einmündung der "Raungasse" in die K 7962. Die Zufahrt ist als werkseigene, d.h. private Zufahrt zu bewerten und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher ebenfalls mit grauer Farbe festzusetzen.
- 2.5 Die geplante Gebäudehöhe der Halle im Norden haben sich gegenüber dem letzten Planungsstand nochmals etwas verringert. Statt einer Traufhöhe von 14,00 m wird aktuell eine Traufhöhe von ca. 11 m geplant. Diese Höhen sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

## 3. Landwirtschaft

- 3.1 Die Planung des ersten Bauabschnittes beansprucht etwa 1,59 ha. Im zweiten Bauabschnitt erfolgt eine weitere Inanspruchnahme von etwa 1,25 ha. Es wird angemerkt, dass es auch bei einem Ersatzbau an anderer Stelle zum Verbrauch landwirtschaftlich genutzter Flächen kommt.
- 3.2 Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen, welche durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe entstehen zu berücksichtigen sind (siehe 4. Immissionsschutz).

## 4. Immissionsschutz

- 4.1 Auf das Plangebiet wirken die Geruchsmissionen der umliegenden, landwirtschaftlichen Nutzungen ein. Hierbei sind vor allem die nördliche Biogas-Anlage und Fahrsilos, die westliche Güllegrube sowie

der südwestliche Stall zu nennen. Laut den Ergebnissen einer Grobabschätzung des Landratsamtes kann es im Plangebiet zu einer Geruchsstundenhäufigkeit von bis zu 36 % kommen. Dies stellt eine deutliche Überschreitung der zulässigen Immissionswerte der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) für ein Gewerbegebiet vom 15 % dar. Im Überschreibungsbereich von 36 % ist nach der bisherigen Planung eine Garage sowie eine Schlosserei vorgesehen. Diese werden von Seiten des Landratsamtes als zulässig angesehen, zumal in der Schlosserei gemäß den Ausführungen von Hrn. Frick lediglich eine 450 €-Basis-Kraft für ein paar Stunden pro Woche beschäftigt sein wird.

Die Lage des südlich angrenzenden Bürogebäudes mit möglicher Mitarbeiterwohnung wird aufgrund der Überschreitungen als kritisch angesehen. Es wird daher vorgeschlagen, das Büro nach Osten zu verschieben und ggf. an dessen Stelle Parkplätze zu errichten.

Generell werden die sonstigen Überschreitungen im Plangebiet bis 21 % als unkritisch für den Betrieb angesehen. Im Bebauungsplan soll in der Begründung abgearbeitet werden, weshalb kein Konflikt zwischen den vorgesehenen Nutzungen wie Zimmerei, Schreinerei, Schlosserei und den Büros mit der erhöhten Geruchsstundenhäufigkeit zu erwarten ist. Aufgrund der Bauweise ist das Öffnen der Fenster gemäß den Ausführungen von Hrn. Frick ohnehin nicht vorgesehen.

Wohnnutzungen dürfen allerdings nur in Bereichen mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von bis zu 15 % errichtet werden.

- 4.2 Vom Plangebiet wirken Gewerbelärmimmissionen auf umliegende, schützenswerte Nutzungen ein. Diese sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung gemäß den Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu ermitteln und zu bewerten.

Es wird empfohlen das Wohnhaus der Familie Frick in den Geltungsbereich einzubeziehen, um die Betriebszugehörigkeit durch den Bebauungsplan sicherzustellen. Im Falle einer Veräußerung des Wohnhauses würde die momentan bestehende Eigentümeridentität zum Betrieb entfallen, weshalb das Wohnhaus in der schalltechnischen Untersuchung als Einwirkort zu betrachten wäre.

- 4.3 Aufgrund der geänderten Darstellung im Flächennutzungsplan (landwirtschaftliche Fläche und gemischtes Gebiet zu gewerblicher Baufläche) ist mit Konflikten im Bereich der vorgesehenen Wohnbauflächen östlich der Kreisstraße K 7962 zu rechnen, weshalb die Wohnbaufläche entfallen sollte. Dies ist der Gemeinde bewusst.

## 5. Naturschutz

- 5.1 Aus naturschutzfachlicher Sicht liegt der Schwerpunkt auf den angrenzenden bzw. im Gebiet befindlichen Streuobstbeständen und dem damit einhergehenden Biotopverbund. Hier muss für einen gewissen Vernetzung gesorgt werden. Die Untere Naturschutzbehörde weist du darauf hin, dass im Falle der Rodung des Streuobstbestandes, dieser durch die Pflanzung von Streuobstbäumen ausgeglichen werden muss.

- 5.2 Im Plangebiet des zweiten Bauabschnittes befindet sich ein hochwertiger Streuobstbestand. Aufgrund des hohen Alters der Bäume weist die Mehrzahl des Bestandes tiefe Höhlen und Spalten auf, die streng geschützten Arten wie Vögeln und Fledermäusen als Lebensstätte dienen können. Auch eine Nutzung des Streuobstbestandes als Jagdhabitat von Fledermäusen ist nicht ausgeschlossen.
- 5.3 In der Planung des ersten Bauabschnittes bleibt der Streuobstbestand selbst erhalten. Es soll jedoch eine neue Zufahrt über die Kreisstraße K 7962 erstellt werden, welche auch bereits als Baustellenzufahrt genutzt werden muss. Diese Zufahrt wird sich mittig durch den Streuobstbestand ziehen. Hierbei werden jedoch keine Bäume gerodet. Durch die anrückende Bebauung und die Zufahrtsstraße können allerdings Einflüsse wie Lärm und Licht entstehen, die artenschutzrechtliche Konflikte nicht ausschließen lassen. Daher ist es notwendig mögliche Vorkommen streng geschützter Arten zu untersuchen und entsprechende Maßnahmen zu konzipieren. Hierzu sollen Vogelerfassungen im Zeitraum April – Juni stattfinden, sowie Erfassungen von Fledermäusen im Zeitraum Mai – September, nach Standardmethoden.
- 5.4 Der Brand der Zimmerei schlug auch über auf einige der westlichen Bäume, die nun ausgebrannt sind und teilweise zerstört wurden. Es ist zu klären inwiefern diese Bäume ersetzt werden müssen. In einem gemeinsamen Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die Fläche begutachtet und die weitere Vorgehensweise abgestimmt.
- 5.5 Herr Frick beabsichtigt eine ökologisch nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise. Als Eingrünung ist die Pflanzung von Gehölzen nördlich der Halle sowie im Westen der Fläche geplant. Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass der Standort nördlich der Halle nicht bevorzugt ist. Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen so vorgenommen werden, dass sie den Biotopverbund fördern. Die Gestaltung soll bei einem gemeinsamen Ortstermin thematisiert werden. Zur Durchgrünung sollen im Bereich der Parkplätze Rasengittersteine genutzt und Grünflächen eingerichtet werden. Pflanzungen von Streuobstbäumen entlang der Straße sind denkbar. Weiterer Ausgleichsbedarf und dessen Umsetzung ist anhand einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach "Ravensburger Modell" zu ermitteln und im Umweltbericht darzulegen.
- 5.6 Der Einfluss auf das Landschaftsbild wird durch die Untere Naturschutzbehörde als nicht kritisch angesehen und kann unter Berücksichtigung der geplanten Eingrünung im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bearbeitet werden.
- 5.7 Die Untere Naturschutzbehörde weist zudem darauf hin, dass in der weiteren Planung, in Bezug auf die geplante Heizanlage, der Einfluss auf das etwa 1-1,5 km entfernte FFH Gebiet "Feuchtgebiete um Alts- hausen" berücksichtigt werden soll und hier gegebenenfalls eine FFH-Vorprüfung nötig sein wird. Sieber Consult überprüft die Notwendigkeit einer FFH-Vorprüfung und stimmt das Ergebnis vor der förmlichen Behördenbeteiligung mit der Unteren Naturschutzbehörde ab.

## 6. Wasserrecht

- 6.1 Für das Vorhaben wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig werden. Diese soll an die Gemeinde erteilt werden.
- 6.2 Die Hoffläche und die Parkplätze sollen mit versickerungsfähigen Materialien gestaltet werden. Die Ableitung des Oberflächengewässers wird über eine filternde Rigole und ein Rückhaltebecken gedrosselt in einen gemeindlichen Regenwasserkanal und von dort in ein nahes Gewässer bzw. ein Feuchtgebiet erfolgen.
- 6.3 Ebenfalls soll das Wasserrückhaltebecken als Speicher für die Löschwasserversorgung der Gemeinde Eichstegen dienen. Das Rückhaltebecken wird so dimensioniert und konstruiert werden, dass eine bestimmte Wassermenge nicht abfließen kann. Auf diese Menge soll nur durch die Feuerwehr zugegriffen werden können.
- 6.4 Durch das vorgestellte Abwasserreinigungssystem kann eine Gewässerbelastung so gut wie ausgeschlossen werden. Die weitere Abstimmung wird Hr. Fickert (Erschließungsplaner) mit der Gemeinde, Herrn Frick und dem Landratsamt übernehmen.

## 7. Weitere Vorgehensweise

- 7.1 Die Sieber Consult GmbH bereitet einen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes vor, sobald der Vorhaben- und Erschließungsplan abschließend vorliegt.
- 7.2 Die Sieber Consult GmbH stimmt die weitere Vorgehensweise bezüglich des Flächennutzungsplanes mit dem Regierungspräsidium Tübingen ab.
- 7.3 Die Entwässerung wird zwischen Herrn Frick, dem Erschließungsplaner Herrn Fickert, der Sieber Consult GmbH und dem Landratsamt Ravensburg abgestimmt.
- 7.4 Das Landratsamt Ravensburg wird zusammen mit Herrn Frick und der Sieber Consult GmbH zeitnah einen Ortstermin bezüglich der Eingrünung der Produktionsstätten und des Streuobstbestandes durchführen.
- 7.5 Eine Kartierung der Streuobstbestände wird dieses Jahr durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt

i.A. Roman Adler

- Anlagen Stellungnahmen:
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Berg, Stellungnahme vom 18.02.2021
  - Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Bauleitplanung, Stellungnahme vom 18.02.2021
  - Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Stellungnahme vom 16.02.2021
  - Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 18.02.2021
  - Landratsamt Ravensburg, Abwasser, Vermessung und Flurbereinigung, Verkehr, Straßenbau, Stellungnahmen vom 10.02.2021 und vom 17.02.2021
  - Landratsamt Ravensburg, Naturschutz, Bodenschutz, Grundwasser, Altlasten, Oberflächengewässer vom 04.02.2021
  - Industrie- und Handelskammer, Weingarten, Stellungnahme vom 17.02.2021
  - Handwerkskammer Ulm, Stellungnahme vom 17.02.2021
  - Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 32/Bauleitplanung, Stellungnahme vom 09.02.2021
  - Vodafone BW GmbH, Stellungnahme vom 09.02.2021
  - Terranets BW GmbH, Stellungnahme vom 15.02.2021
  - Netze BW GmbH, Stellungnahme vom 26.02.2021

- Abdruck per E-Mail an:
- Hrn. Bgm. Rauch, Gemeinde Eichstegen
  - Hr. Bgm. Egger, Geschäftsführer Gemeindeverwaltungsverband Altshausen
  - Fr. Betschinger, Landratsamt Ravensburg, SG 1 Bauleitplanung und Koordination
  - Fr. Hirlinger, Landratsamt Ravensburg, SG 1 Bauleitplanung und Koordination
  - Fr. Südbeck-Arndt, Landratsamt Ravensburg, SG 3 Naturschutz
  - Fr. König, Landratsamt Ravensburg, SG 3 Naturschutz
  - Hr. Weiss, Landratsamt Ravensburg, SG 4 Oberflächengewässer
  - Hr. Kümpel, Landratsamt Ravensburg, SG 5 Gewerbeaufsicht
  - Hr. Loup, Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt
  - Hr. Frick, Vorhabenträger
  - Hr. Baier, Architekt