

**Gemeinde Krauchenwies**  
**Gemarkung Krauchenwies**

**Bebauungsplan**  
**Gewerbegebiet „Oberried“**

**Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Plangebiet und Eigentum</b>	<b>3</b>
<b>2. Aussagen der übergeordneten Regionalplanung zum Plangebiet, Standorteignung</b>	<b>4</b>
<b>3. Kommunale Flächennutzungsplanung, Entwicklungsgebot</b>	<b>5</b>
<b>4. Notwendigkeit der Planung</b>	<b>6</b>
<b>5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>6. Erschließung</b>	<b>6</b>
<b>7. Einzelne bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB</b>	<b>6</b>
<b>8. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)</b>	<b>7</b>
<b>9. Umweltbericht</b>	<b>7</b>
<b>10. Schallschutzgutachten</b>	<b>7</b>
<b>11. Hochwasserschutz</b>	<b>11</b>

## 1. Plangebiet und Eigentum

Das Plangebiet (gelb) umfasst folgende Grundstücke:



Flst. Nr.	qm	Nutzung
1011	16.172	Landwirtschaft
1010/1	8.168	Landwirtschaft
1010/3	8.611	Landwirtschaft
1009	3.592	Landwirtschaft
1008	4.459	Landwirtschaft
1007/4	5.880	Landwirtschaft
1007/6	3.518	Landwirtschaft
<b>Gesamt</b>	<b>50.400</b>	<b>Landwirtschaft</b>

Alle Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Krauchenwies.

## 2. Aussagen der übergeordneten Regionalplanung zum Plangebiet, Standorteignung

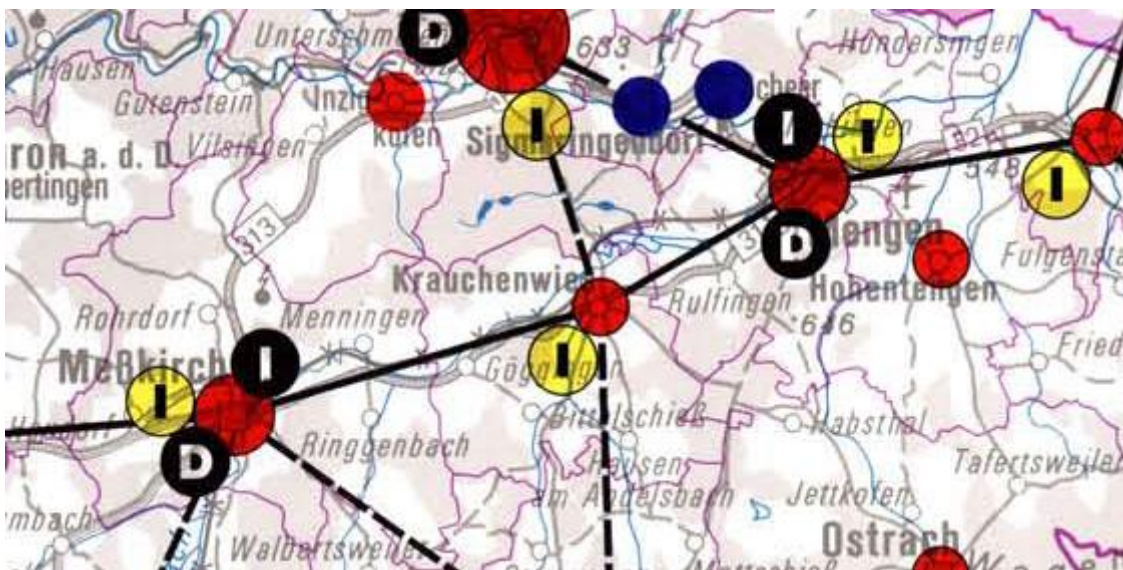
Der rechtsverbindliche Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04. April 1996 macht zum Plangebiet Krauchenwies „Oberried“ folgende Aussagen:

*„Zur Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebots und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft sind im Regionalplan regional bedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.“*

und

*„Die Schwerpunkte sind für die zukünftigen Erfordernisse in der Bauleitplanung gegen konkurrierende Nutzungen zu sichern. Sie sind in der Raumnutzungskarte und in der Karte Siedlung ausgewiesen (vgl. Regionalplan, s.o, Seite Seite 28f.).“*

Das Gebiet Krauchenwies Oberried eignet sich besonders durch den Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet Gärten, den Anschluss an die B 311 und L 456, den vorhandenen Bahnanschluss und die Erweiterungsmöglichkeiten (vgl. Regionalplan, s.o, Seite 30).



## Schwerpunkte räumlicher Entwicklung

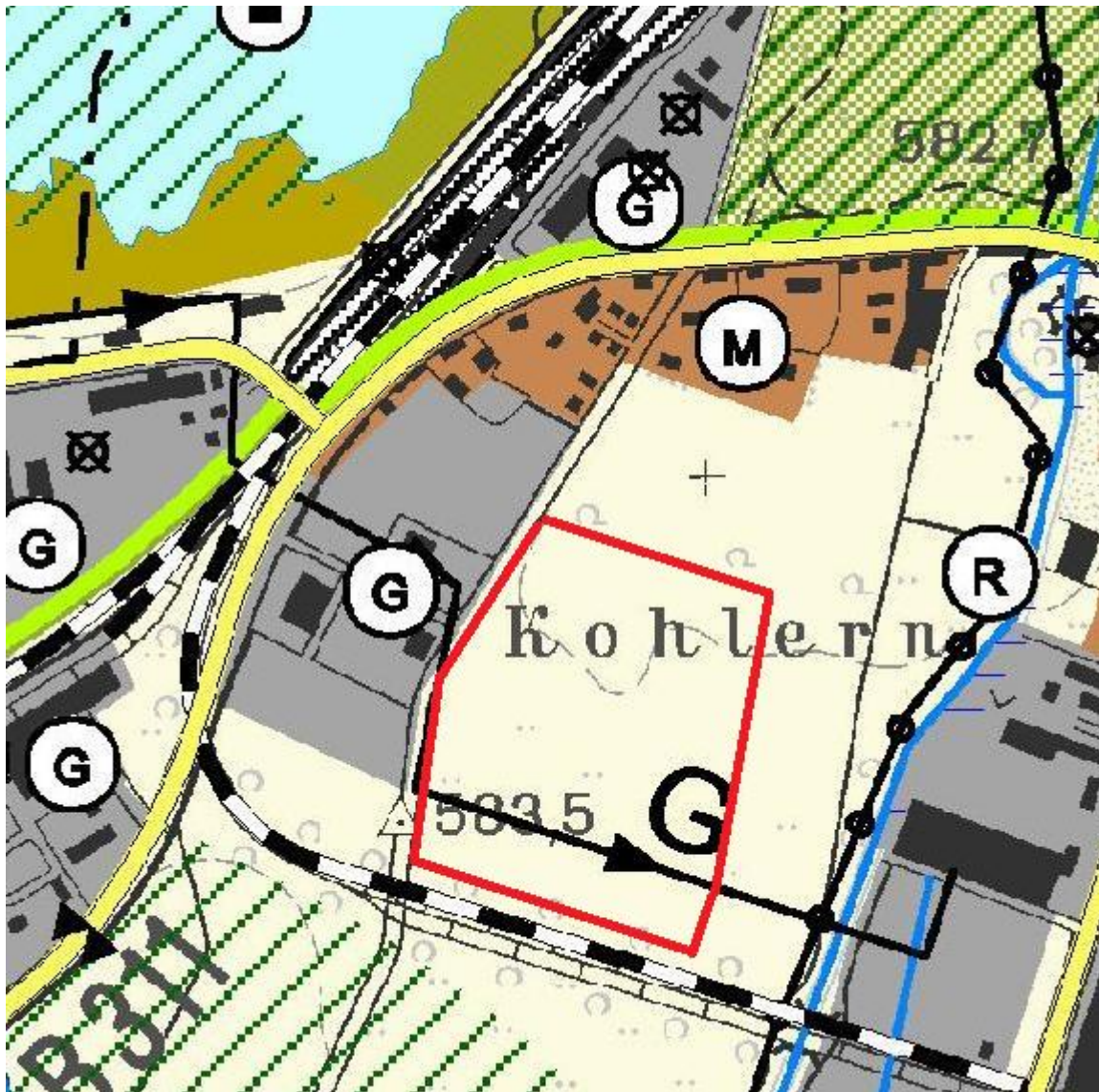
Bestand Planung



Schwerpunkt für Gewerbe und Industrie

### 3. Kommunale Flächennutzungsplanung, Entwicklungsgebot

Für Krauchenwies gilt der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Sigmaringen vom 01. Juli 2005. Darin ist das Plangebiet (nachfolgend „rot“ umrandet) nicht als „Gewerbegebiet“ festgesetzt, sondern mit der Bestandsnutzung „Landwirtschaft“ bezeichnet.



(Karte: Auszug rechtskräftiger FNP Krauchenwies)

Der FNP wird im Parallelverfahren entsprechend § 8 (3) BauGB geändert. Durch die vorliegende Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets allerdings nicht beeinträchtigt.

#### **4. Notwendigkeit der Planung**

In Krauchenwies existieren keine verfügbaren Gewerbeflächen mehr.

Im Gewerbegebiet „Steidle“ in Krauchenwies sind 15,3 ha durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. 7,8 ha sind bebaute Fläche der Fa. Steidle, 7,5 ha sind Biotopfläche im Eigentum der Fa. Steidle. Im Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ mit 1,78 ha Fläche und im Gewerbegebiet „Gärten“ mit 3 ha Fläche, jeweils durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als GE ausgewiesen, sind alle Flächen bebaut. Im Gewerbegebiet „Bittelschießer Straße“ in Krauchenwies sind 11,7 ha durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als GE ausgewiesen. 8,9 ha wurden der Fa. Tegometall bebaut, die restlichen 2,8 ha befinden sich als Entwicklungsfläche in deren Eigentum und sollen bebaut werden.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Nachricht vom 10.04.2018 mitgeteilt, dass der Bedarf für die geplante neue gewerbliche Baufläche „Oberried“ (5 ha) in ausreichendem Maße nachgewiesen ist.

#### **5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Zu den wichtigsten Zielen der Gemeinde gehört die Förderung der Entwicklungsmöglichkeiten der Wirtschaftsbetriebe. Die Gemeinde muss Rahmenbedingungen hierfür schaffen, Verlässlichkeit durch brauchbare Rechtsicherheit herstellen und Realisierungshindernisse beseitigen. Anreize, positive Regulierung und fördernde Verhandlungen sollen Investitionsentscheidungen unterstützen und indirekt Arbeitsplätze erhalten und schaffen. Zweck und Ziel der Planung ist die rechtlichen Rahmenbedingungen für die gewerblichen Entwicklungsanliegen im Plangebiet herzustellen.

#### **6. Erschließung**

Das Plangebiet wird durch einen Ringschluss über das bestehende Gewerbegebiet Gärten von der B 311 aus erschlossen. Ein Anschluss über die Straße „Kohlernweg“ ist ausgeschlossen. Im Bereich der beiden Einmündungen zum "Kohlernweg" sind die erforderlichen Sichtbeziehungen durch das Freihalten von sogenannten Sichtdreiecken zu gewährleisten. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser ist entsprechend Ziffer 4.4. des Umweltberichts zu behandeln. Der Anschluss an Strom- und Wasserversorgung sowie an die Abwasserentsorgung ist aufgrund der angrenzenden Infrastruktur für das Plangebiet unproblematisch.

#### **7. Einzelne bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB**

Folgenden Festsetzungen stehen weder rechtliche noch tatsächliche Gründe entgegen:

##### **(1) Art der baulichen Nutzung**

Dem Plangebiet wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Festsetzung „GE“ (Gewerbegebiet, § 8 BauNVO) zugeordnet. Diese Festsetzung harmonisiert mit der Art der baulichen Nutzung im bestehenden, westlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebiet Gärten. Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig. Einzelhandel von Handwerksbetrieben bleibt allgemein zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen

Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Durch diese Festsetzung wird vermieden, dass im Plangebiet eine Einzelhandelsagglomeration entsteht. Die Beschränkung führt dazu, dass nicht zu erwarten ist, dass sich Einzelhandelsbetriebe in der Weise ansiedeln, dass mit ähnlichen negativen Auswirkungen wie bei Einzelhandelsgroßprojekten zu rechnen ist.

#### (2) Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-23 BauNVO

Es wird folgendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Grundflächenzahl §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 19 BauNVO  
Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl als Höchstwert.
- Firsthöhe §§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 Abs. 1 BauNVO  
Es gilt die in der Nutzungsschablone eingetragene Firsthöhe im m als Höchstwert über dem Bezugspunkt.

#### (3) Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

- Soweit festgesetzt ist die Bauweise durch Planeintrag in der Nutzungsschablone als offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgelegt.

#### (4) Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO festgelegt. Baulichen Anlagen sind auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

#### (5) Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Als Verkehrsflächen werden die im Plangebiet ausgewiesenen Straßen festgelegt. Die Straßen werden entsprechend den Vorgaben der Erschließungssatzung endgültig hergestellt.

#### (6) Lärmschutzwall § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- Im Hinblick auf die Nähe zur nördlichen Wohnbebauung wird ein Teil der Fläche als zur Einbindung in die Landschaft als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

### **8. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)**

Eine örtliche Bauvorschriftensatzung wird nicht erlassen. Es liegen keine Gründe vor, die eine solche erfordern würden.

### **9. Umweltbericht**

Im Auftrag des Gemeinderates wurde das Plangebiet frühzeitig durch das Büro SeeConcept aus Überlingen untersucht. Die allgemeinverständliche Zusammenfassung befindet sich im Umweltbericht ab Seite 43. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im Rahmen der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes „Oberried“ in Krauchenwies erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen insgesamt nicht zu befürchten sind. Der ökologische Ausgleich wird nach Überprüfung des Ausgleichsbedarfs durch das Landratsamt Sigmaringen als untere Naturschutzbehörde von der Gemeinde Krauchenwies über Ökopunkte

nachgewiesen, die durch Eigenmaßnahmen und Ankauf generiert werden. Er ist in Anlage 1 zum Umweltbericht festgehalten.

## **10. Schallschutzgutachten**

Die DEKRA wurde beauftragt, in einem Lärmschutzgutachten Emissionsbegrenzungen in Form von zulässigen Emissionskontingenten für relevante Teilflächen im Bebauungsplangebiet zu ermitteln. Der Untersuchungsbericht vom 17.03.2015 ist Ergebnis der Untersuchung.

## **11. Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich derzeit in einem festgesetzten HQ<sub>100</sub> Überschwemmungsgebiet. Die Belange des Hochwasserschutzes werden in einem Planfeststellungsverfahren abgearbeitet, das gesondert durchzuführen ist. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass weder eine Änderung des Flächennutzungsplanes noch der vorliegende Bebauungsplan genehmigt werden können und in Kraft treten können, ohne dass die Voraussetzungen nach § 78 WHG durch die Gemeinde nachgewiesen sind.

Der Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung wird z.B. ausgeführt, um alle anderen wichtigen Belange der Bauleitplanung abzuarbeiten.

Krauchenwies, den 15. Oktober 2018