

Gliederung der Begründung zum Bebauungs-  
plan Bahnhofstraße/Veilchenweg

---

- I. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung § 9 Abs. 8 Satz 2 BBauG
- II. Begründung der einzelfallbezogenen Aufstellung des Bebauungsplanes  
§ 1 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 7 BBauG
- III. Abstimmung des Bauleitplanes mit den Zielen der Raumordnung, der  
Landesplanung, den Nachbargemeinden sowie die Entwicklung aus dem  
genehmigten Flächennutzungsplan § 1 Abs. 4 BBauG
- IV. Notwendigkeit des Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung  
und Ordnung der Gemeinde § 1 Abs. 1 u. 2 BBauG
  1. Städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde für die Ausweisung von  
Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten (§ 1 Abs. 1,2 BBauG)
    - 1.1 Allgemeines städtebauliches Ziel der Gemeinde Eriskirch
    - 1.2 Begründung des städtebaulichen Zieles der Gemeinde  
Eriskirch
  2. Abwägung nach § 1 Abs. 7 BBauG
    - 2.1 Numerische Zusammenstellung der betroffenen öffentlichen und  
privaten Belange
      - 2.1.1 Öffentliche Belange und Interessen
      - 2.1.2 Private Belange und Interessen
    - 2.2 Bündelung, Wertung und Beschreibung des öffentlichen Abwägungs-  
materials
      - 2.2.1 Bündelung, Wertung und Beschreibung der öffentlichen Belange
        - 2.2.1.1 Bündelung und Beschreibung der öffentlichen Belange  
Nr. 1,2,3,4,5,6,7 und 15
        - 2.2.1.2 Bündelung und Gewichtung der öffentlichen Belange  
Nr. 8,9,10,11,12
      - 2.2.2 Abwägung der öffentlichen Belange untereinander (§ 1 Abs. 7 BBauG)
        - 2.2.2.1 Verträglichkeit der Belange Ziff. 1 - 7 und 13 mit den  
Belangen 8 - 12
    - 2.3 Bündelung, Wertung und Beschreibung des privaten Abwägungsmaterials
      - 2.3.1 Bündelung, Wertung und Beschreibung der privaten Belange
        - 2.3.1.1 Bündelung und Beschreibung der privaten Belange 1 - 4 u. 11
        - 2.3.1.2 Bündelung und Beschreibung der privaten Belange 5 - 10

2.3.2 Abwägung der privaten Belange untereinander

2.3.2.1 Verträglichkeit der Belange Ziff. 1 - 4, 11 und der Belange  
Ziff. 5 - 10

2.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander

2.5 Soziale Maßnahmen § 13 a BBauG

V. Darlegung der Finanzierbarkeit des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 8, S. 4)

I. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 8, Satz 2 BBauG)

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Änderung der Nutzungsfestsetzung vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet auf Flst. 146/3 und Bahnhofstraße 21 sowie die Änderung der Nutzungsfestsetzung vom allgemeinen Wohngebiet zum Mischgebiet auf Flst. 143/1, 142/1 und Bahnhofstraße 19. Die restlichen Grundstücke zwischen der Bahnhofstraße und dem Veilchenweg sollen als allgemeines Wohngebiet mit den in der dritten Bebauungsplanänderung rechtskräftig gewordenen Festsetzungen belassen bleiben. Ebenso unverändert sollen die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße-Riedstraße" zwischen dem Veilchenweg und der Riedstraße bleiben.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll erreicht werden, daß der seit Juli 1960 bestehende Obstmarkt Spanagel sich so erweitern kann, wie unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange es die Anpassung zur Rationalisierung und Erleichterung der Obstvermarktung, sowie die Humanisierung des Arbeitsplatzes erfordert.

II. Begründung der einzelfallbezogenen Aufstellung des Bebauungsplanes § 1 Abs. 1 BBauG i.V.m. § 9 Abs. 7 BBauG

Die Bebauungsplanung "Bahnhofstraße/Veilchenweg" ist Teil des Gesamtbebauungsplanes "Bahnhofstraße/Riedstraße" und erstreckt sich auf die Parzellen Bahnhofstraße 19, 21, Veilchenweg 6, 8 und Flst. 142/1. Eigentümer dieser Parzellen ist ein und dieselbe Person.

Die Änderungsnotwendigkeit des Bebauungsplanes ergibt sich zum einen aus der zeitlich nunmehr notwendigen Obstgroßmarkterweiterung und aus dem städtebaulichen Erfordernis, dem Planungsmandat nachzukommen, das das BBauG den Gemeinden zubilligt.

Anhaltspunkte, die zu beplanende Bebauungsplanfläche sachdienlich größer oder kleiner zu bemessen als im vorliegenden Bebauungsplan sind nicht festzustellen. Um die städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde zu ordnen und die Nutzung der Grundstücke im Bereich des Bauleitplanes nach Maßgabe der Grundsätze des § 1 BBauG vorzubereiten und zu leiten, ist die Verabschiedung der Bebauungsplanänderung im angestrebten Umfang richtig.

III. Abstimmung des Bauleitplanes mit den Zielen der Raumordnung, der Landesplanung, den Nachbargemeinden sowie die Entwicklung des Planes aus dem genehmigten Flächennutzungsplan § 1 Abs. 4 BBauG

Die Landesregierung hat am 22. Juni 1971 einen Landesentwicklungsplan verabschiedet. Der noch nicht rechtskräftige Regionaplan der Region Bodensee-Oberschwaben liegt derzeit zur ministeriellen Genehmigung vor. Der vorliegende Bauleitplan ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt, er berücksichtigt die dort aufgestellten Grundsätze und trägt zu deren Verwirklichung bei. (Ziff. 3.11 des Landesentwicklungsplanes und Ziffern 1.1 und 1.2 des Regionalplanes)

Die "Leitbilder" für die Entwicklung des Bodenseeraumes, welche im sog. Bodenseerlaß formuliert wurden, sind durch die Bebauungsplanung beachtet. Insbesondere wird die Bodenseelandschaft in ihrer charakteristischen Eigenart durch den Plan nicht berührt.

Eine Abstimmung der Bauleitplanung ist durch den gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinden Eriskirch, Langenargen, Kressbronn erfolgt. Ferner ist der vorbereitende Bauleitplan der angrenzenden Nachbargemeinde Friedrichshafen zur Stellungnahme vorgelegen.

Der gemeinsame Flächennutzungsplan ist gem. § 6 BBauG am 17.07.1980 vom Regierungspräsidium genehmigt worden. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung wird er rechtskräftig (§ 6 Abs. 6 BBauG).

Der Flächennutzungsplan weist die Grundstücke zwischen der Bahnhofstraße und dem Veilchenweg als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) aus. Aus dieser städtebaulichen Baugebietsfestsetzung heraus wurde der Bebauungsplan "Bahnhofstraße/Veilchenweg" entwickelt. (§ 8 Abs. 2 BBauG)

Durch die Bebauungsplanung werden die übrigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes "Bahnhofstraße/Riedstraße" nicht berührt. Sie bleiben soweit sie nicht von einer Änderung betroffen sind in vollem Umfang rechtsgültig.

IV. Notwendigkeit des Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Eriskirch

1. Städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Eriskirch für die Ausweisung v. Industrie, Gewerbe und Mischgebieten (§ 1 Abs. 1, 2 BBauG)

1.1 Gewerbe, Industrie, Misch- und Sondergebiete sind außerhalb geschlossener Ortslagen unter besonderer Berücksichtigung der betriebsindividuellen Standortbelange zu verlegen.

Bestehende Gewerbe-, Misch-, Industrie- und Sondergebiete in Ortslage sind umzuzonen, sofern nicht ein Verbleib oder eine Erweiterung an ihrem bisherigen Ort unter Berücksichtigung der § 1 ff BBauG geboten oder vertretbar erscheint.

1.2 Voraussetzung für gleichwertige Lebensbedingungen in der Gemeinde ist eine Trennung von gewerblicher Wirtschaft und den Bedürfnissen der Bevölkerung in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse.

Nur dort wo nach sorgfältigem Abwägungsvorgang (§ 1 Abs. 7 BBauG) der Verbleib oder die Erweiterung eines Gewerbe-, Industrie-, Misch-, und Sondergebietes geboten oder vertretbar erscheint, ist eine Abweichung vom allgemeinen Ziel möglich.

2. Abwägung (§ 1 Abs. 7 BBauG)

2.1 Numerische Zusammenstellung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

2.1.1 Öffentliche Belange und Interessen

1. Interesse der Gemeinde an der Erhaltung eines leistungsfähigen Gewerbebetriebes, der durch seinen Betriebserfolg zu einem gebiets- und gemeindewirtschaftlich bedeutsamen Faktor geworden ist

2. Interesse der Gemeinde für ihre landwirtschaftlichen Erzeuger eine leistungsstarke standortgünstige Vermarktung zu gewährleisten

3. Interesse der Gemeinde an der Erhaltung von 30 Arbeitsplätzen in der Gemeinde
4. Interesse der Gemeinde an einer Humanisierung der betrieblichen Arbeitsplätze in ihrem Gebiet (30 Beschäftigte)
5. Interesse der Gemeinde an der Erhaltung ihrer fiskalischen Möglichkeiten (Gewerbesteuerabschöpfung, Einkommensteueranteil, Grundsteuer)
6. Interesse der Gemeinde an der Verbesserung des Ortsbildes durch eine planungskonforme städtebauliche Planung und Bebauung.
7. Interesse der Gemeinde an der Verringerung der innerörtlichen Immissionen durch Lärm, Verunreinigungen der Luft und Erschütterungen
8. Interesse der Gemeinde an der Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse mit ausreichender Besonnung, Belüftung und Belichtung.
9. Interesse der Gemeinde an der Erhaltung von Wohnraum.
10. Interesse der Gemeinde an der Erhaltung von Erholungslandschaft und einer lebenswerten Umwelt
11. Interesse der Gemeinde an der Sicherung der Fremdenverkehrswirtschaft
12. Interesse der Gemeinde an einer baulich angemessenen Ausnutzung der Grundstücke (Festsetzung einer angemessenen Geschößflächenzahl)
13. Interesse der Bundesbahn an der Nutzung ihrer öffentlichen Bahnanlagen durch den Gewerbebetrieb zur besseren Auslastung ihres Streckennetzes.

### 2.1.2 Private Belange und Interessen

1. Interesse des Gewerbebetriebes an einer standortgünstigen Betriebsentwicklung
2. Interesse des Gewerbebetriebes an einer Anpassung seiner Produktions- und Vermarktungsmethoden an gewandelte Marktverhältnisse
3. Interesse des Gewerbebetriebes an einer Verwertung seines Betriebsgrundvermögens (Eigentumsrecht Art. 14 GG)
4. Interesse des Gewerbebetriebes an einer Beibehaltung seines Betriebsstandorts (landwirtschaftsgerecht und Möglichkeit des Anschlusses an die Gleisanlagen der DB)
5. Interesse der Angrenzer des Gewerbebetriebes an einer weiträumigen Trennung von Gewerbebetrieb und Wohnstätten.
6. Interesse der Angrenzer des Gewerbebetriebes an einem Bestandsschutz ihres Grundeigentums (Art. 14 GG Eigentumsgarantie)
7. Interesse der Angrenzer des Gewerbebetriebes an einer immissionsfreien (-günstigen) Umwelt
8. Interesse der Angrenzer des Gewerbebetriebes an ausreichender Besonnung und Belüftung ihrer Grundstücke
9. Interesse der Angrenzer des Gewerbebetriebes an der Erhaltung gesunder Wohnraumverhältnisse
10. Interesse der Angrenzer des Gewerbebetriebes an einer geringstmöglichen Verkehrsbelastung der Erschließungsstraßen
11. Interesse der Landwirtschaft an der Sicherung standortgünstiger Vermarktung ihrer Produkte.

## 2.2 Bündelung, Wertung und Beschreibung des öffentlichen Abwägungsmaterials § 1 Abs. 7 BBauG

### 2.2.1 Bündelung, Wertung und Beschreibung der öffentlichen Belange

Nach § 1 Abs. 7 sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Die beim Bebauungsplan "Bahnhofstraße/Veilchenweg" betroffenen öffentlichen und privaten Belange sind teilweise identisch, teilweise ähnlich oder umfassen dieselben Ziele. Eine Bündelung der einzelnen Belange ist daher sachgerecht und dient der Abwägung.

#### 2.2.1.1 Bündelung und Beschreibung der öffentlichen Belange Nr. 1,2,3,4,5,6,7,13

Die unter den Ziffern 1,2,3,4,5,6,7,13 genannten Interessen und Belange haben verwandte Ziele, welche sie gegenseitig ergänzen oder bedingen.

Der Obstgroßmarkt Spanagel war bisher in der Gemeinde Eris-  
kirch gut aufgehoben. Sein betrieblicher Erfolg brachte der  
Gemeinde und ca. 30 Beschäftigten angemessenes Einkommen  
(Belang Nr. 1 u. 5)

Gerade für ungelernte Frauen, die erfahrungsgemäß wenig Wahl-  
und Wechselmöglichkeiten haben, stellt der Obstgroßmarkt  
Arbeitsplätze bereit. Auch früher in der landwirtschaftlichen  
Produktion Tätige haben in dem artverwandten Betrieb eine Be-  
schäftigung gefunden.

Die Gemeinde hat die dringliche Aufgabe, ihre Wirtschaftskraft  
zu erhalten und ausreichend Arbeitsplätze in der Gemeinde be-  
reitzustellen. Das Defizit von (-) 513 Beschäftigten in der  
Berufspendlerbilanz ist Anlaß genug, allen Abwanderungen von  
Arbeitsplätzen entgegenzuwirken.

Bereits 1977 hat die Gemeinde aus Gründen der Ortsentwicklung  
einen bedeutenden chemischen Betrieb (Firma Durol) mit 40 Arbeits-  
plätzen verloren, da dort eine Abwägung (§ 1 VII BBauG) zugunsten  
der angrenzenden Wohnbereiche vorzunehmen war.

Durch die vielfältigen Aufgaben im Schul-, Straßen- und Kanal-  
bau ist die Finanzkraft der Gemeinde erheblich belastet worden.  
Die Gemeinde steht in den nächsten Jahren vor schwierigen Kon-  
solidierungsaufgaben. Im Interesse der Substanzsicherung werden  
die Steuereinnahmen aus dem Betrieb des Obstgroßmarktes unver-  
zichtbar sein. (Belang Nr. 5)



Die Landwirtschaft ist in der Gemeinde ein bedeutender Wirtschaftsfaktor. 120 Betriebe beliefern den Obstgroßmarkt Eriskirch. Für die Erhaltung einer ausreichenden Ertragslage dieser landwirtschaftlichen Betriebe ist der Fortbestand und die Fortentwicklung des Obstgroßmarktes Voraussetzung. (Belang Nr. 2)

Die Bedürfnisse der arbeitenden Menschen (Belang Nr. 4) müssen im Mittelpunkt der Interessen der Gemeinde stehen. Das Bemühen um eine humanere Arbeitswelt ist beim Betrieb Spanagel noch nicht abgeschlossen. Die geplante Erweiterung bringt die notwendigen erheblichen Verbesserungen.

Mit der Bebauungsplanung wird die städtebauliche Ordnung im Grundstücksbereich der Bahnhofstraße günstig beeinflusst. Das Vorhaben der Obstgroßmarkterweiterung hält sich in seinen äußeren Dimensionen an den von der Umgebung vorgegebenen Rahmen. Im Bereich des Gewerbebetriebes bringt der Neubau eine städtebaulich wünschenswerte Arrondierung des Grundstücksbereiches Bahnhofstraße.

Die Bestrebungen der Gemeinde laufen dahin, Gebiete die dem Wohnen dienen von umweltschädlichen Einwirkungen (Geräusche, Lärm, Erschütterungen, Verunreinigungen) möglichst weitgehend freizuhalten. Insbesondere ist es Ziel in allen Wohngebieten, die Einhaltung der anerkannten höchstzulässigen Immissionswerte zu garantieren. Der bisherige Gewerbebetrieb Spanagel ist in seinem heutigen Umfang teilweise vor Inkrafttreten der Lärmschutzbestimmungen (BundesimmissionsschutzG 1974) genehmigt worden. Die Betriebserweiterung bringt darüber hinaus weitere Geräusch- und Lärmreduzierungen durch entsprechende technische Vorkehrungen. Das Interesse der Gemeinde an einer Verringerung der Immissionen wird durch die differenzierte Festsetzung "Mischgebiet" (MI 1 und MI 2 = reguläres Mischgebiet und besonders eingeschränktes Mischgebiet) als Gebietscharakter für den Einzugsbereich des Bebauungsplanes besonders gefördert. Die bisherige Nutzung als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) ermöglichte die Zulassung von Gewerbebetrieben, deren Störungsgrad erheblich höher einzustufen ist. Wenn im Bebauungsplan nur ein Mischgebiet zugelassen ist, wird dem Bedürfnis nach "gesundem Wohnen" entgegengekommen.

Obstgroßmärkte sind als sogenannte nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Mischgebiet nach § 6 Abs. 1 und § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO grundsätzlich zulässig.

Die Baurechtsbehörde hat darüber hinaus im Genehmigungsverfahren sicherzustellen, daß die Einhaltung der Immissionswerte gewährleistet wird und der Zu- und Abfuhrverkehr nur zeitlich befristet zugelassen wird.

Weder § 4 BImSchG, noch die § 2 ff der VO über genehmigungspflichtige Anlagen stellen an die Zulassung von Obstgroßmärkten besondere immissionschutzrechtliche Bedingungen. Die beteiligten und angehörtten Fachbehörden (§ 2 BBauG) und die eigenen Erhebungen der Gemeinde kommen zu dem Ergebnis, daß der Betrieb eines Obstgroßhandels keine Immissionen verursacht, die gesundheitsgefährdend einzustufen wären.

Die gutachtlichen Stellungnahmen des Gewerbeaufsichtsamtes Sigmaringen vom 17.03.1978/25.04.1979 und des Gesundheitsamtes vom 14.05.1979 stützen diese Betrachtungsweise.

Die Zulassung des Gewerbebetriebes, die individuelle Überprüfung in bauordnungs- und bauplanerischer Hinsicht sowie die Verfügung etwaiger Auflagen und Bedingungen ist Sache des Baugenehmigungsverfahrens.

Es war wohl der Bahnanschluß, warum die Gemeinde im unteren Bereich der Bahnhofstraße eine gewerbliche Nutzung der dortigen Grundstücke in früheren Jahren anstrebte. (Belang Nr. 13) Dieser Beweggrund hat in neuerer Zeit wieder Aktualität erfahren. Den bundesweiten Bestrebungen des öffentlich-rechtlichen Bundesunternehmens "Deutsche Bundesbahn", den Frachtverkehr zurück auf die Schiene zu legen, kommt es entgegen, wenn gewerblich akzentuierte Planungen die Möglichkeit eines "Industriegleisanschlusses" berücksichtigen. Erfahrungsgemäß ist die Wahrscheinlichkeit des Transportes von Gütern mit der Bahn umso größer, je verkehrsgünstiger die Entfernung zwischen Verladeort und Schiene ist.

#### 2.2.1.2 Bündelung und Beschreibung der öffentlichen Belange Nr. 8,9,10,11

Durch eine vorausschauende Beplanung der im Bebauungsplan dargestellten Grundstücke sollen folgende Ziele im Interesse eines gesunden Wohnens erreicht werden:

- ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten in der Bahnhofstraße
- angemessene bauliche Gestaltung der Gebäude

- sachgerechte Berücksichtigung etwaiger Auswirkungen einer Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Erhaltung guten Wohnraumes

Die Wohnungslage in der Gemeinde ist angespannt. Den gegenwärtig ca. 1 200 Wohneinheiten steht ein beträchtlicher Nachfrageüberhang nach qualitativ gutem und günstigem Wohnraum gegenüber. Die Bestrebungen der Gemeinde sind daher auf die Erhaltung von nutzwerten Wohnungen gerichtet. Der Abbruch von Wohngebäuden ist auf Ausnahmefälle zu beschränken.

Durch die Stellungnahmen der Fachbehörden und die eingegangenen Schriftsätze im Bürgeranhörungsverfahren (§ 2 a BBauG) sind weitere Argumente dargelegt worden, die die öffentlichen Interessen der Gemeinde an "gesundem Wohnen" stützen.

Mit dem Abbruch eines Wohngebäudes wird das allgemeine städtebauliche Ziel der Gemeinde, Wohnraum zu erhalten, beeinträchtigt. Auswirkungen auf die Belichtung und Besonnung der Grundstücke Bahnhofstraße 17 und 17/1 sind nicht auszuschließen. Der bisherige Abstand zwischen den Fassaden (Ausnahme ist die Grenzgarage) der Gebäude wird von ca. 18 m auf 13 m verringert. Die Baugrenzen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes "Bahnhofstraße/Riedstraße" sind aber auch nur 15 m von einander entfernt.

Die Nahtstelle an der Wohn- und Arbeitsstätten ineinander übergehen verlagert sich von der bisherigen Grenze Bahnhofstraße 21/Bahnhofstraße 19 nach Bahnhofstraße 19 (Bebauungsplanerweiterung)/Bahnhofstraße 17. Das Gebäude Bahnhofstraße 17 und 17/1 wird unmittelbarer Angrenzer eines Mischgebietes.

Die Gemeinde Eriskirch gehört zu den bevorzugten Siedlungsbereichen durch ihre unmittelbare Nähe zum Bodenseeufer. Der Fremdenverkehr ist mit ca. 30 000 jährlichen Übernachtungen ein Wirtschaftsfaktor geworden. Die Gestaltung des Ortsbildes und die Ausweisung immissionsgünstiger Anlagen in der Gemeinde ist ein Anliegen des Fremdenverkehrs. Auch die unmittelbare Nachbarschaft des seit 1939 anerkannten "Naturschutzgebietes Eriskircher Ried" auferlegt der Bebauungsplanung in der Bahnhofstraße besondere Bindungen.

## 2.2.2 Abwägung der öffentlichen Belange untereinander (§ 1 Abs. 7 BBauG)

### 2.2.2.1 Verträglichkeit der Belange Ziff. 1 - 7 und 13 mit den Belangen 8 - 12

Die zum Teil gegenläufigen öffentlichen Interessen der dargestellten Belange sind nicht ohne gerechte Bewertung und Abwägung auszugleichen.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes Bahnhofstraße/Veilchenweg ist durch folgende Ausgangssituation gekennzeichnet:

- Arrondierung der gewerblich genutzten Flächen durch Erweiterung um ca. 850 m<sup>2</sup> Grundfläche und Zusammenfassung verschiedener bisher getrennt genutzter Grundstücke
- Umzonung eines Gewerbegebietes und allgemeinen Wohngebietes in die Gebietsbezeichnung "Mischgebiet"
- Abbruch des bestehenden Gebäudes Bahnhofstraße 19 mit Nebenanlagen

Widerstreitende Planinteressen sind einerseits die Ziele, die die Erhaltung und Ausweitung des Gewerbebetriebes rechtfertigen und andererseits das Ziel der Erhaltung guten Wohnraumes, sowie die nicht zielgerechte Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten. Ohne den Abbruch des Gebäudes Bahnhofstraße 19 ist die Erweiterung des Gewerbebetriebes nicht möglich.

Sachgerechte Gründe, die den Belang "Erhaltung von Wohnraum" zurücktreten zu lassen sind:

- der Verlust von sechs Wohnungen ist in der Gemeinde ersetzbar. Neubauten an anderer Stelle in der Bahnhofstraße und die bevorstehende Erschließung von 230 WE im Baugebiet "Unteres Greuth" wiegen die Nutzungsaufhebung der Wohnungen im Gebäude Bahnhofstraße 19 in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht auf
- Abbruchverpflichteter und Gewerbebetrieb Erweiternder sind identische Subjekte - Vermögensvor- und Nachteile werden aufgehoben

Außerdem lassen sich auch die Beeinträchtigungen der "Erholungslandschaft und des Fremdenverkehrs" rechtfertigen. Die in Aussicht genommene bebauungsplanerische Nutzungsänderung in der Bahnhofstraße wird sowohl für Fremdenverkehr als auch Erholungslandschaft nur geringfügige Auswirkungen haben, deren Berück-

sichtigung zum Nachteil der Bebauungsplanänderung nicht angemessen wäre.

Auch die Abwägung der öffentlichen Belange zwischen Erweiterung des Gewerbebetriebes (Vorteil für Landwirtschaft, Arbeitsplätze und fiskalische Möglichkeiten der Gemeinde) und den Interessen der Gemeinde an der Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse sind ausgleichbar.

Die Umzonung des bisherigen Gewerbegebietes in ein Mischgebiet bringt grundsätzlich Vorteile für das Nebeneinander von Wohn- und Arbeitsstätten. Insbesondere ergeben sich daraus Garantien für die angrenzenden Wohngebiete hinsichtlich der Ansiedlung "nicht störenden Gewerbes".

Die öffentlich-rechtlich bedeutsamen Interessen an der Erhaltung gesunder Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse im Bebauungsplangebiet stehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen. Zwar wird es bei den Gebäuden Bahnhofstraße 17 und 17/1 zu nachteiligen Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation kommen. Die Nachteile sind jedoch den Belangen 1 - 7, 13 unterzuordnen, da:

- mögliche Beeinträchtigungen durch die Zurückversetzung des 2. Geschosses der Erweiterung entscheidend abgemildert werden,
- der gesetzliche, landesweit als verbindlich und ausreichend anerkannte nachbarschützende Grenzabstand nach § 7 LBO auch nach der Verwirklichung des Bebauungsplanes eingehalten ist,
- die Festsetzung der GFZ von 0,8 die Ausnutzung des beplanten Grundstückes im Rahmen eines Erweiterungsbaues begrenzt

Zwischenergebnis: Die Abwägung der öffentlichen Belange untereinander steht nach angemessener Bewertung und Gewichtung aller widerstreitender und sich ergänzender Belange der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

## 2.3 Bündelung, Wertung und Beschreibung des privaten Abwägungsmaterials

### 2.3.1 Bündelung, Wertung und Beschreibung der privaten Belange

Die unter den Ziffern 1 - 4 und 11 sowie die unter Ziffern 5 - 10 genannten privaten Belange haben verwandte Ziele, welche sich gegenseitig ergänzen oder bedingen.

#### 2.3.1.1 Bündelung und Beschreibung der privaten Belange Nr. 1 - 4, 11

Die Firma Spanagel, deren Erweiterung mit dem Bebauungsplan planerisch abgesichert werden soll, hat sich seit 1958 als wirtschaftsstarker Betrieb in der Gemeinde entwickelt.

Die Standortvorteile, die 1960 im Gründungsjahr des heutigen Obstgroßmarktes galten, haben noch heute Bedeutung. Dies waren insbesondere

- unmittelbarer Gleisanschluß an das Netz der Bundesbahn
- relative Nähe zu den landwirtschaftlichen Erzeugern, deren Produkte im Obstgroßmarkt vermarktet werden sollen
- kurzer Weg zur nächsten Bundesfernstraße 31

Die anvisierte Erweiterung des Obstgroßmarktes ist eine Anpassung der Produktions- und Vermarktungsmethoden an gewandelte Marktgegebenheiten. Insbesondere die Einführung von Großkisten zur Lagerung und Versendung von Äpfeln sowie die Anforderungen an verkaufsgerechte Verpackung machen Produktionsumstellungen erforderlich.

Der Inhaber des Obstgroßmarktes will mit der Erweiterung seines Betriebes die wirtschaftliche Zukunft seines Unternehmens sichern.

Weiter sind durch die Bebauungsplanänderung die Interessen der Landwirtschaft an einer standortgünstigen Vermarktung ihrer Erzeugnisse berührt. Die ersatzlose Auflösung des Obstgroßmarktes oder eine Betriebsverlegung in eine andere Gemeinde wäre nicht ohne Nachteile für breite Kreise der Landwirtschaft.

#### 2.3.1.2 Bündelung und Beschreibung der privaten Belange Nr. 5 - 11

Die Angrenzer des Gebietes, welche im Bereich der Bahnhof/Riedstraße wohnen, wehren sich dem Bürgeranhörungsverfahren zufolge gegen die geplante Bebauungsplanänderung.

Folgende privaten Interessen sind betroffen:

- Interesse an einer Trennung von Gewerbebetrieben und Wohnstätten
  - die Angrenzer befürchten Nachteile und Auswirkungen auf die Umwelt (Lärm, Geräusche, Zu- und Abfuhrverkehrserhöhung) durch die Erweiterung
  - die Angrenzer befürchten Gefahren durch vermehrten Zu- und Abfuhrverkehr
- Interesse an einer ausreichenden Besonnung und Belüftung der Grundstücke
  - Grundstück Bahnhofstraße 17 wird durch die Bebauungsplanänderung unmittelbarer Angrenzer eines Mischgebietes
  - Grundstück Bahnhofstraße 17 erhält durch die Gewerbebetriebserweiterung an seiner Westseite nachteiligere Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse
- Interesse der Grundstückseigentümer am Bestandsschutz ihres Grundeigentums
  - die Grundstückseigentümer befürchten durch die Bebauungsplanänderung Wertminderungen ihrer Grundstücke und Gebäude
- Interesse an der Erhaltung der Erholungslandschaft im angrenzenden Bereich der Bahnhofstraße
  - die Angrenzer halten die Bebauungsplanänderung mit dem Schutzzweck des benachbarten "Naturschutzgebietes Eriskircher Ried" nicht vereinbar.

#### 2.3.2 Abwägung der privaten Belange untereinander

##### 2.3.2.1 Verträglichkeit der Belange Ziff. 1 - 4, 11 und der Belange Ziff. 5 - 10

Die wirtschaftlichen Interessen des Obstgroßmarktes und der Landwirtschaft einerseits und die Interessen der Angrenzer andererseits stehen im Gegensatz.

Ein Konflikt besteht zwischen den Bedürfnissen an eine gesunde Wohnumwelt und der Ausübung des Gewerbebetriebes nach der Erweiterung. Die Abwägung der betroffenen Interessen setzt eine Wertung voraus.

Eingriffe in die Besonnung und Belichtung von angrenzenden Grundstücken, erscheinen vertretbar, wenn die Beeinträchtigung nach

Abwägung vorgehender Interessen unterzuordnen ist.

Von der Bebauungsplanänderung und deren Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung sind ausschließlich das Gebäude Bahnhofstraße 17 und 17/1 betroffen. Die gebotene Rücksichtnahme auf die Belange dieser Grundstücke ist gewährleistet.

Gründe:

- der Bebauungsplan setzt fest, daß die Zahl der Vollgeschosse höchstens "zwei" betragen darf, damit wird sichergestellt, daß die bisherige Höhe des abzubrechenden Gebäudes Bahnhofstraße 19 nicht überschritten wird
- der Bebauungsplan setzt angemessene Baugrenzen fest, die Baugrenze zum Nachbargrundstück Bahnhofstraße 17 wird durch den Bebauungsplan um ca. 7 m in östlicher Richtung verrückt. Der neue Grenzabstand wird 6 m betragen. Dies entspricht den anerkannten baupolizeilichen Bestimmungen der LBO
- der Bebauungsplan sichert zugunsten der Grundstücke Bahnhofstraße 17 und 17/1 darüber hinaus Belichtungs- und Besonnungsvergünstigungen. Dazu ist im Plan festgesetzt, daß das obere Vollgeschoß im Bereich der Grundstücksgrenze um ca. 2 m abgetreppt zurückzusetzen ist.
- durch den festgesetzten Abbruch eines Grenzbaues (Garage) wird an der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzellen Bahnhofstraße 17 und 17/1 und 19 dem Aspekt der Besonnung und Belüftung entsprochen und über den gegenwärtigen Stand hinaus verbessert.

Zwischenergebnis: Die Interessenabwägung zwischen den Besonnungs- und Belichtungsnachteilen für das Grundstück Bahnhofstraße 17 und 17/1 einerseits und den privaten Interessen an einer angemessenen Ausübung des eingerichteten Gewerbebetriebes andererseits ist zugunsten der gewerblichen Nutzung entscheidbar.

Die Abwägung kommt zu dem Ergebnis, daß die Erweiterung des Obstgroßmarktes zugelassen werden kann, ohne die Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft zu verschlechtern.



Dies belegen folgende Gründe:

- der Abstand zwischen dem erweiterten Betrieb und den angrenzenden Grundstücken (Ausn. Bahnhofstraße 17) beträgt zwischen 20 und 70 m. Dies entspricht den Grundsätzen einer weiträumigen Trennung von Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung.
- der Bebauungsplan setzt die Nutzung des "Mischgebietes" durch einen "nicht störenden Gewerbebetrieb" MI.1 und MI 2 fest,
- die gutachtlichen Berichte des Gewerbeaufsichtsamtes und des Gesundheitsamtes lassen darauf schließen, daß Obstgroßmärkte "nicht störende Gewerbebetriebe" im Sinne der BauNVO und des BImSchG sind
- die Planungsrichtpegel für Baugebiete (WA Tag 55 dB (A) und Nacht 45 dB (A) entsprechend DIN - Norm 18005 (Schallschutz im Städtebau werden eingehalten)
- Die Anordnung der Emissionsquellen wird im Baugenehmigungsverfahren an der den angrenzenden Wohngebieten abgewandten Seite sichergestellt werden.
- das Verkehrsaufkommen durch die Markterweiterung wird sich nicht erhöhen, da es sich bei dem Vorhaben um eine Rationalisierungsinvestition mit dem Ziel der Vereinfachung von Betriebsabläufen handelt. Nicht angestrebt ist die Ausweitung der Vermarktung. Der Obstgroßmarkt hat durch die Belieferung von konstant ca. 120 Erzeugern, abschätzbares Vermarktungsaufkommen. Die durch die Erweiterung erreichte Erhöhung der Einlagerungskapazität unterstützt lediglich die kontinuierliche Vermarktung, bedeutet aber keine Ausweitung der vermarkteten Obstmenge.  
Eine Überschreitung der bisher zulässigen Verkehrsgeräusche durch Zu- und Abfuhr ist daher ausgeschlossen. Die Befürchtungen der Einsprecher sind insoweit unbegründet.

Schließlich sind die einzelnen Interessen der Betroffenen sachgerecht gegeneinander abzuwägen.

Auf der einen Seite steht das Interesse des Gewerbebetriebsinhabers auf Nutzung seines Eigentums im Rahmen der Firmenerweiterung. Auf der anderen Seite darf das Interesse der angrenzenden Grundstückseigentümer an der Substanz- und Werterhaltung ihres Eigentums nicht unberücksichtigt bleiben.

Art. 14 GG auferlegt der Privatnützigkeit des Eigentumes Schranken. Der Gebrauch des Eigentums soll der Allgemeinheit dienen.

Der Bebauungsplanänderung kann Vorrang eingeräumt werden, wenn die Beeinträchtigung der Wertverhältnisse der angrenzenden Grundstücke nicht tiefgreifend ist.

Generell können durch die Ausweitung von Gewerbebetrieben bei angrenzenden Grundstücken vermögensrechtlich bedeutsame Nachteile entstehen. Je höher die Immissionen und Belichtungs- sowie Besonnungsnachteile anzusetzen sind, desto größer wird die Auswirkung auf den Wert der Grundstücke anzunehmen sein.

Die unter Ziff. III 2.1.1 und 2.1.2 dargelegten Belange, Interessen und Einflüsse sowie deren Würdigung in Ziff. 2.2.1.1, 2.2.1.2, 2.3.1.1 und 2.3.1.2 haben gezeigt, daß die Nachteile aus der Gewerbeerweiterung entweder planerisch ausgleichbar (Festsetzung eines eingeschränkten Mischgebietes und eines regulären Mischgebietes) oder nur in gesetzeskonformen Umfang (§ 7 LBO, Grenzabstände sind eingehalten) vorhanden sind.

Wie gering die Beeinträchtigungen des Gewerbebetriebes auf die angrenzenden Grundstücke von der Bevölkerung eingeschätzt werden, zeigt der Bau des ca. 80 m entfernten Gebäudes Bahnhofstraße 14. Dort konnten in kurzer Zeit 14 Eigentumswohnungen veräußert werden, obwohl alle Bauherren auf die bevorstehende Obstgroßmarkterweiterung hingewiesen wurden.

Diese Betrachtung muß einerseits die Wirtschaftsinteressen (Rentabilität, Standortoptimierung) des Gewerbebetriebes und andererseits den Grad der Beeinträchtigung durch die Betriebserweiterung berücksichtigen.

Eine betriebswirtschaftliche Lokalisationsrechnung zeigt, daß die spezifischen Transport-, Produktions-, Investitionskosten an einem neuen Standort unverhältnismäßig höher wären, als dieselben Kosten am bisherigen Betriebsstandort.

Weitere nicht in Geld wägbare Gründe für eine Optimierung des Standorts des Betriebes in der Bahnhofstraße sind das vorhandene Arbeitskräftepotential und der günstige Anschluß an das öffentliche Verkehrsnetz (Bahnanschluß).

Die Beeinträchtigungen durch die Erweiterung sind dagegen tolerierbar bzw. ausgleichbar.

Zwischenergebnis: Die Abwägung der dargestellten privaten Belange untereinander ist nicht mit unvertretbaren Nachteilen zuungunsten einzelner Interessen verbunden. Den Gründen, welche den Interessen an der Bebauungsplanung entgegenkommen, kann ohne sachwidrige Benachteiligung anderer Belange der Vorrang eingeräumt werden.

## 2.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander

Der Abwägungsvorgang, wo öffentliche Belange gegen die privaten und umgekehrt gewichtet werden, ist zwingend von § 1 Abs. 7 vorgeschrieben. Die Abwägung darf nicht auf Grund der numerischen Anzahl der reklamierten und beteiligten Interessen entschieden werden. Auch ist es unzulässig, grundsätzlich öffentlichen Belangen vor den privaten Interessen den Vorrang einzuräumen.

Zur Abwägung heran stehen einerseits die wirtschaftlich orientierten Interessen von Gemeinde, Landwirtschaft und Gewerbetreibendem an der Bebauungsplanänderung und andererseits die wohnumweltschützerisch akzentuierten Belange der Bebauungsplanangrenzer.

Ferner steht das öffentliche Interesse an der Erhaltung guten Wohnraumes dem privaten Streben des Gewerbebetriebsinhabers nach Abbruch des Gebäudes Bahnhofstraße 19 für die Betriebserweiterung entgegen.

Die Lösung der dargestellten Konfliktfälle ist bei sachgerechter Abwägung möglich.

Die folgenden Argumente bestimmen die Abwägung und sind ausschlaggebend, die Bebauungsplanänderung in den Vordergrund treten zu lassen:

- die Bebauungsplanänderung entspricht dem städtebaulichen Ziel der Immissionsminderung, da ausgewiesenes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) in Mischgebiet (§ 6 BauNVO) umgezont wird
- die Trennung von gewerblich genutzten Flächen und Wohnbereichen in ausreichendem Umfang gewährleistet ist (geringster Abstand zwischen Wohn- und Arbeitsstätten ist 13 m)
- mit der Verringerung der Lärmwerte und die Einhaltung der DIN-Norm 18005 werden die Bedürfnisse der Bevölkerung nach gesunden Wohnraumverhältnissen gefördert
- die differenzierte Einstufung der Grundstücke des Bebauungsplanes Bahnhofstraße/Riedstraße entspricht den ermittelten Raumwünschen der nutzungsberechtigten Eigentümer
- die Anbindung der Grundstücke im Bereich der Bahnhofstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet einen flüssigen Verkehrsabfluß

- die Bebauungsplanung garantiert eine städtebaulich zufriedenstellende Einbindung der Obstgroßmarkterweiterung in den Grundstücksbereich der Bahnhofstraße
- im Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, daß auf dem Grundstück der geplanten Obstgroßmarkterweiterung an der Grenze zum Gebäude Bahnhofstr. 17, eine ausreichende Begrünung mit landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern erfolgt.
- die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die grundrechtlich geschützte Eigentumsphäre sind lediglich im Rahmen der entschädigungslosen Sozialpflichtigkeit. Das Grundrecht wird weder in seinem Kern betroffen noch werden den Eigentümern Sondernachteile auferlegt.
- die Festsetzung einer GFZ 0,8 und einer GRZ 0,5 ist mit den städtebaulichen Ordnungszielen der Gemeinde im Bereich der Bahnhofstraße übereinstimmend
- die Vernichtung von Wohnraum durch die Bebauungsplanverwirklichung wird durch anderweitige städtebauliche Planungen der Gemeinde wieder ausgeglichen.
- ein umfassender Katalog von Schutzrechten und Schutzvorschriften sichert die Interessen der von der Bebauungsplanerweiterung betroffenen Angrenzer. Das sind insbesondere folgende Festsetzungen:
  - Zurücknahme des 2. Geschosses der Gewerbeerweiterung für eine verbesserte Besonnung und Belichtung
  - gutachtliche Überprüfung der zulässigen Lärmwerte
  - Verabschiedung eines Sozialplanes nach Bedarf
  - Festsetzung angemessener Baugrenzen
  - Umstufung eines Gewerbegebietes zu einem Mischgebiet
  - Ausweisung getrennter Mischgebietszonen (MI 1 und MI 2) wobei das Mischgebiet mit eingeschränkter Nutzung dem Gebäude Bahnhofstraße 17 und 17/1 zugewandt ist. Dort sind nach Ziff. 6 der Bebauungsvorschriften nur Büros, Sozialräume, Verpackungs- und Sortierräume und im UG Lagerräume zulässig.

Ergebnis: Die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander ( § 1 Abs. 7 BBauG) läßt einen gerechten Interessenausgleich zu. Der Verbleib des Gewerbebetriebes und dessen Erweiterung in der Bahnhofstraße ist nach sorgfältiger Abwägung möglich.

Eine Ausnahme vom unter 1.1 formulierten allgemeinen städtebaulichen Ziel ist gerechtfertigt.

## 2.5 Soziale Maßnahmen, Sozialplan § 13 a BBauG i.V.m. § 9 Abs. 8 BBauG

Während die Bebauungsplanung bei globaler Sicht für die Gemeinde keine nachteiligen Folgen auslöst, sind für die im Plangebiet wohnenden und die in den an das Plangebiet angrenzenden Bewohner nachteilige Auswirkungen auf die "persönlichen Lebensumstände" nicht ausgeschlossen.

Persönliche Lebensumstände sind die Familienverhältnisse, die Wohn- und Arbeitsbedingungen und andere soziale und wirtschaftliche Umstände. Durch die Bauleitplanung Bahnhofstraße/Veilchenweg sind nichtvorteilhafte Begleiterscheinungen für die Bewohner des Gebäudes Bahnhofstraße 19 und Bahnhofstraße 17 zu berücksichtigen.

Das zum Abbruch bestimmte Gebäude Bahnhofstraße 19 wird zum Zeitpunkt der Bauleitplanung noch von 1 Familie bewohnt. Durch die Räumungspflicht, welche zwar von der Rechtsordnung gem. § 564 Abs.1 Nr. 3 BGB gedeckt wird, entstehen Nachteile für die persönlichen Lebensumstände. Die anstehenden Probleme sind durch soziale Maßnahmen zu bewältigen. Sofern nicht bis zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, ähnlich wie mit den anderen bereits aus dem Gebäude ausgezogenen Mietern Einigung erzielt werden können, wird die Gemeinde gem. § 13 a Abs. 4 BBauG für einen Härteausgleich unter finanzieller Kostenübernahme (§ 13 a Abs. 4 Satz 2 BBauG) des Bebauungsplan-Veranlassers sorgen. Insbesondere werden durch einen Sozialplan, der die Leistungsfähigkeit des Veranlassers berücksichtigt, den Betroffenen Hilfsmöglichkeiten aufgezeigt und eingeräumt.

Die Erstellung und Finanzierung eines gemeindlichen Sozialplanes bei Bedarf ist durch die Zusage des Bebauungsplan-Veranlassers gewährleistet.

Für die 13 Bewohner des Gebäudes Bahnhofstraße 17 und 17/1 werden durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes Bahnhofstraße/Veilchenweg gegenüber den bisherigen Verhältnissen Nachteile auf die Wohnverhältnisse nicht auszuschließen sein. Der Gebäudeabstand von Grundstücksgrenze und Hausfassade verringert sich. Die Möglichkeiten zur Besonnung und Belichtung der Grundstücke Bahnhofstraße 17 und 17/1 sinken.

Die Bebauungsplanung berücksichtigt als "soziale Maßnahme" (§ 13 a BBauG) die Zurücknahme des zweiten Erweiterungsgeschosses längs der Grenze zum Grundstück Bahnhofstraße 17 und 17/1.

Damit werden mögliche Nachteile abgemildert.

Die Gewährung von Entschädigungsansprüchen an die Eigentümer oder Mieter des Grundstückes Bahnhofstraße 17 und 17/1 ist nicht angemessen. Die Betroffenen werden in ihrem grundrechtlich geschützten Eigentumsrecht

(Art. 14 GG) nicht über die hinnehmpflichtige Sozialbindung hinaus, mit einem Sonderopfer belastet. Die nachbarschützenden Bestimmungen über die Einhaltung der Grenzabstände (§ 7 LBO) sind außerdem beachtet. Von den Beteiligten ist nichts gefordert, was die Rechtsordnung nicht zulässigerweise allen Betroffenen in ähnlicher Lage zumutet.

Auch Ansprüche aus den Bestimmungen der § 122 a und § 122 b BBauG vermögen nicht die Verpflichtung zur Erstellung eines Sozialplanes zu rechtfertigen.

Über die genannten Betroffenen hinaus, ist die Gewährung eines Härteausgleiches nach § 13 a BBauG nicht möglich, da keine negativen Auswirkungen für einen weiteren Personenkreis festgestellt werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen den Anforderungen der Bewohner im Gebiet des Bebauungsplanes Bahnhofstraße/Riedstraße und an der Bahnhofstraße in Bezug auf deren soziale und wirtschaftliche Umstände Rechnung.

Die Gemeinde wird über die dargestellten Maßnahmen hinaus Beratung und Betreuungsmöglichkeiten den von der Planverwirklichung betroffenen Personen anbieten.

V. Darlegung der Finanzierbarkeit des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 8, Satz 4 BBauG) Bodenordnung

Durch die angestrebte Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde mit Ausnahme von Planungskosten keine Aufwendungen. Die Erschließungseinrichtungen Straße, Abwasserkanal und Frischwasserzulieferung verursachen keine zusätzlichen gemeindlichen Kosten.

Für die Bodenordnung ist kein gesondertes Verfahren vorgesehen. Der Flächenzuschnitt der vorhandenen baulich genutzten Grundstücke entspricht den gemeindlichen Planungen.

ERLKIRCH, den 11.11.80

  
Schmid -  
Bürgermeister

