

ORIGINAL

## Gemeinde Eriskirch

**'Gewerbegebiet Tchmesch'  
Bebauungsplan 'Langenargen'  
und die örtlichen BauVorschriften hierzu**

Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 10 Abs. 4 BauGB  
zur Fassung vom 14.01.2009

# 1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

---

1.1 Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tannesch" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tannesch" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

## 1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

---

### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.05.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Wengert, Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:

Im Nachgang des Behördenunterrichtungstermins nannte die Gemeinde Eriskirch mögliche Ausgleichsflächen am nordwestlichen Ortsrand von Eriskirch. Die Fl.-Nrn. 371, 372, 374 und 389 liegen im Naturschutzgebiet "Eriskircher Ried". Sie werden vom Büro Sieber auf deren Eignung für eine naturschutzfachliche Aufwertung geprüft.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.05.2008 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung von Fr. Haller, Baumgartenstr., Eriskirch:

Frau Haller erkundigt sich, ob bereits konkrete Ausgleichsflächen für diese Planung ins Auge gefasst sind. Dies ist bisher nicht der Fall. Die Suche nach geeigneten Ausgleichsflächen läuft derzeit.

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Erfassung und Bewertung des Bestandes erfolgt Schutzgut bezogen auf der Grundlage der Anlage 2 des Bewertungs-Systems im Bodenseekreis (Bedeutung der Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes) und wird verbal-argumentativ beschrieben, die Bewertung des Bestandes für das Schutzgut Flora/Fauna erfolgt tabellarisch über die Bewertung der Biotoptypen mit Biotopnummern entsprechend der "Hessenliste". Dabei erfolgt die Flächenbewertung durch die rechnerische Ermittlung des so genannten Flächenwertes für jeden Biotop-Typ, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors mit der Flächengröße (in m<sup>2</sup>) ergibt. Ein derartiger Wert wird sowohl dem Bestand (vor dem Eingriff) und der Planung (nach dem

Eingriff), als auch dem Ausgleich (nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahme) zugeordnet. In der Bilanzierung werden diese ermittelten Werte gegenüber gestellt und gegeneinander aufgerechnet.

Stellungnahme vom 12.08.2008 des Amtes für Kreisentwicklung, Landratsamt Bodenseekreis zur Fassung vom 27.06.2008:

[...]

III. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes: 1. Unter Ziffer 8.2.1.7 des Umweltberichts wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung neuer Baukörper im Plangebiet die Blickbeziehungen im Osten und Süden beeinträchtigen. Es wird deshalb vorgeschlagen, zu den festgesetzten Pflanzungen innerhalb des Plangebiets, zusätzlich noch einige Pflanzgebote an der Ostgrenze des Plangebiets mit einheimischen Bäumen festzusetzen, um die Gebäude besser in die Landschaft einzubinden. Dies würde auch der getroffenen Aussage unter Ziffer 8.2.2.15 (Ein- und Durchgrünung des Baugebiets) entsprechen. 2. [1] Die vorgeschlagene externe Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1815 liegt derzeit isoliert inmitten intensiv genutzter Grundstücke und hat lediglich Anschluss an den Tettnanger Wald. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird diese Fläche nur dann als geeignet angesehen, wenn künftig weitere angrenzende Flächen erworben und damit weitere Extensivflächen geschaffen werden können. [2] Weiterhin wird angeregt, die Hecke an der Südgrenze des Grundstücks Flst.-Nr. 1815 nicht durchgängig, sondern gruppenartig wie an der Nordgrenze anzulegen, um eine Riegelwirkung zu vermeiden.

Stellungnahme vom 05.01.2009 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen zur Fassung vom 01.12.2008:

Wir nehmen Bezug auf das Schreiben des Planungsbüros Sieber, Lindau vom 11.12.2008 und geben zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf folgende koordinierte Stellungnahme ab: C. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes: Aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es zum vorgelegten Planentwurf grundsätzlich keine weiteren Anregungen. Es wird jedoch noch darauf hingewiesen, dass die Aussage unter Ziffer 8.2.2.21 des Umweltberichts, dass noch 54 m<sup>2</sup> Überschuss vorliegen fachlich durchaus fragwürdig ist und eine nicht haltbare Scheingenaugigkeit darstellen dürfte.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Erfassung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter erfolgte tabellarisch. Der Eingriff in die einzelnen Schutzgüter wurde entsprechend der Zuordnung der Bedeutung für den

Naturhaushalt in die Stufen gering (1-2) – mittel (3-4) – hoch (5-6) aufgezeigt, der Eingriffs-Schwerpunkt wurde ermittelt. Die Bewertung für das Schutzgut Flora/Fauna erfolgte separat über die Bewertung der Biotop-Typen mit Biotopnummern entsprechend der "Hessenliste".

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.08.2008 des Amtes für Kreisentwicklung, Landratsamt Bodenseekreis zur Fassung vom 27.06.2008:

Zu C. III.1.: Der Anregung wurde entsprochen. Im östlichen Bereich des Plangebietes wurden auf drei Viertel der Strecke entlang des Geltungsbereiches 2,00 m breite Pflanzgebote mit heckenartigen, bis zu 2,50 m hohen Gehölz-Gruppen als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die Pflanzung von Bäumen ist unter Rücksichtnahme auf das einzutragende Leitungsrecht zwischen den Fl.-Nrn. 973/1 und 974 und der landwirtschaftlichen Nutzung auf Fl.-Nr. 830 ausgeschlossen. Abstände gemäß §§ 12 und 16 NRG (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) wurden bei den Pflanzungen eingehalten. Zu C. III.2.1: Die Gemeinde war sich darüber im Klaren, dass die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1815 nicht als Bestandteil eines naturschutzfachlich erarbeiteten Biotopvernetzungskonzeptes fungiert. Durch den Anschluss an den Tettlinger Wald ist die Fläche jedoch nicht vollständig von naturschutzfachlich bedeutenden Flächen abgegrenzt. Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens gestaltete sich die Suche nach möglichen alternativen Ausgleichsflächen aus Sicht der Gemeinde als äußerst schwierig. Es stellte sich heraus, dass die Verfügbarkeit einer für ein Biotopverbundsystem besser geeigneten Fläche momentan nicht gegeben ist. Die Gemeinde bemüht sich, unter Rücksichtnahme landwirtschaftlicher Nutzungsinteressen künftig weitere angrenzende Flächen für eine naturschutzfachliche Aufwertung zu erwerben. Dies erfolgt jedoch nicht im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens. Zu C. III.2.1: Dem Hinweis wurde entsprochen. Die Planung wurde entsprechend überarbeitet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 05.01.2009 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen zur Fassung vom 01.12.2008:

Zu C1: Die Anregung fand Berücksichtigung. Der Überschuss von 54 m<sup>2</sup> unter Ziffer 8.2.2.21 wurde gestrichen. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

### **1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes handelt es sich um intensiv genutztes Grünland, dass zur Bundes-Straße B 31 hin durch einen Lärmschutzwall bzw. östlich davon durch eine Lärm-

schutzwand abgegrenzt ist. Südlich angrenzend daran befindet sich eine intensiv genutzte Ackerfläche. Nordöstlich des Feuerwehrhauses liegt ein Wohngebäude mit Garten, in dem sich zwei Hütten und ein Baumbestand aus Laub- und Nadelgehölzen befinden (kein Altholzbestand). Von Nordwesten nach Südosten verläuft eine versiegelte Straße ("Tanneschstraße") durch den Geltungsbereich. Südlich der Straße liegen eine weitere intensiv genutzte Ackerfläche, eine Wertstoffinsel mit angrenzender Grünfläche und ein Parkplatz mit Rasenpflaster, der mit einer Baumgruppe südlich zur "Friedrichshafener Straße" hin abgegrenzt ist. Laut den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchung des Dipl.-Biologen Wilfried Löderbusch vom 16.09.2008 ist der nördlich an das Plangebiet angrenzende Lärmschutzwall und der Bereich südlich der Lärmschutzwand Lebensraum für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Es wurden insgesamt drei Jungtiere und zwei semiadulte Tiere gefunden. Die adulten Tiere befanden sich zum Zeitpunkt der Untersuchungen vermutlich bereits in ihren Winterquartieren. In der FFH-Richtlinie ist die Art im Anhang IV ("streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse") aufgeführt. Gesicherte Erkenntnisse, ob es sich hierbei um eine eigenständige Population innerhalb des Plangebietes handelt oder ob eine Vernetzung Richtung Osten besteht und es sich somit um den Teil einer größeren Population handelt, liegen nicht vor (siehe auch Punkt "Geplante Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich..."). Zusätzlich wurden in diesem Bereich Heuschrecken in hoher Dichte sowie einige jagende Libellenarten gefunden. Arten der Roten Liste sowie besonders und streng geschützte Arten befanden sich darunter nicht. Es wurden außerdem vier verschiedene Fledermausarten im Plangebiet registriert (*Myotis* sp., *Nyctalus noctula*, *Pipistrellus pipistrellus* und *Pipistrellus nathusii*). Hinweise auf Fledermausquartiere innerhalb des Plangebietes (Baumhöhlen, Gebäudequartiere) wurden nicht gefunden. Das Gebiet wird von Fledermäusen als Jagdrevier (vor allem der westliche Baumbestand) und als Teil einer Flugroute zwischen Seewald und Schussen entlang der Tanneschstraße genutzt. Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie als streng zu schützende Arten aufgeführt. Im Bereich der geplanten Bebauung erfolgt ein Verlust von Lebensraum durch Versiegelung. Zusätzlich führt die Planung zu einer weitestgehenden Verschattung des nördlich liegenden Lärmschutzwalls und dem Bereich südlich der Lärmschutzwand. Dies führt laut den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchung des Dipl.-Biologen Wilfried Löderbusch vom 16.09.2008 zu einer Verschlechterung der Habitatqualität für die Zauneidechse und möglicherweise zum Verschwinden der Population, was einen Verbots-Tatbestand nach § 42 Abs. 1 BNatSchG darstellt.

Stellungnahme vom 05.11.2008 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen zur Fassung vom 16.09.2008:

Wir nehmen Bezug auf das Schreiben des Planungsbüros Sieber, Lindau vom 01.10.2008 und geben zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf folgende koordinierte Stellungnahme ab: A. Rechtliche Vorgaben auf Grund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Art der Vorgabe: I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes: 1. Sowohl in der artenschutzrechtlichen Untersuchung als auch im Umweltbericht wird ausgeführt, dass es durch

die Verschattung des Lärmschutzwalls vermutlich zu einer Beschädigung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der Zauneidechse kommen wird. Eine derartige Beschädigung ist artenschutzrechtlich grundsätzlich verboten. Dieser Verbotstatbestand kommt unter Berücksichtigung der im Bundesnaturschutzgesetz genannten Legalausnahme nicht zur Wirkung, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Hierbei können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Ob diese in der Legalausnahme formulierten Voraussetzungen gegeben sind, kann den Unterlagen bislang nicht entnommen werden. Unter Ziffer 8.2.3.1 [Geplante Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG] des Umweltberichtes wird beispielsweise ausgeführt, dass bisher keine gesicherten Erkenntnisse darüber vorliegen, ob es sich bei der Population um eine eigene Population innerhalb des Plangebiets handelt oder eine Vernetzung in Richtung Osten besteht. Unter Ziffer 8.2.1.8 [Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB)] des Umweltberichts wird weiterhin folgende Formulierung verwendet: "es wird versucht, die biologische Vielfalt zu wahren". Diese unbestimmten Formulierungen scheinen darin begründet zu sein, dass eine hinreichende Bestandsaufnahme bisher nicht stattgefunden hat. So konnten auf Grund der fortgeschrittenen Jahreszeit keine adulten Tiere gefunden werden (vgl. Seite 3 der artenschutzrechtlichen Untersuchung vom 16.09.2008). Auf Seite 4 des Gutachtens wird außerdem ausgeführt, dass es "wahrscheinlich ist, dass im Gebiet eine kleine Population in der Größenordnung von grob geschätzt etwa 10 Tieren vorkommt". Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden zwar angebracht (z.B. unter Ziffer 2.26 [Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft] der planungsrechtlichen Festsetzungen), finden sich mit dem Hinweis auf eine Feinabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde aber in den Unterlagen (u.a. zeichnerischer Teil)/Festsetzungen nicht bzw. nur unbestimmt wieder. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Reduzierung des Baumbestandes im Westen dabei im Widerspruch zur artenschutzrechtlichen Untersuchung der Fledermaus steht. Unabhängig hiervon ist diese Maßnahme zur Schaffung von Lebensräumen für die Eidechsenpopulation ungeeignet, da die Fläche für die Population wohl nicht ausreichend dimensioniert ist. Abschließend wird festgestellt, dass mit den vorliegenden Unterlagen eine Behandlung der Artenschutzproblematik nicht möglich ist. Sollte eine fundierte Kartierung auf Grund des Zeitrahmens nicht denkbar sein, wird eine Worst case-Betrachtung unter Einbeziehung der für die erforderliche Ausnahme zuständigen höheren Naturschutzbehörde angeregt. 2. Die geplante Entfernung von zwei mächtigen Bäumen im Bereich der südexponierten Böschung in der geplanten öffentlichen Grünfläche steht im Widerspruch zum Gutachten des Herrn Luis Ramos, das den Erhalt der Bäume auf dieser Fläche fordert, um das Jagdrevier der Fledermäuse zu erhalten. Darüber hinaus besteht dann wiederum ein weiterer Widerspruch zwischen dem festgesetzten Retentionsbecken und dem geforderten Erhalt der Bäume. Diese Widersprüche sollten noch aufgelöst werden. Rechtsgrundlage: §§ 1a ff BauGB; § 42 BNatSchG; Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): § 43 Abs. 8 Nr. 5 BNatSchG (Erteilung einer Ausnahme)

Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von IG "Quo vadis Eriskirch"; Ralf Becker, Melanie und Manfred Bernhard zur Fassung vom 27.06.2008:

5 k.) [4] Letztlich ist noch darauf hinzuweisen, dass sich im geplanten Bereich Tannesch auch schützenswerte Tiere angesiedelt haben. So konnten in diesem Bereich die Zauneidechse und die Rauhautfledermaus gesichtet werden. Nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), einer Naturschutzrichtlinie der Europäischen Union, gilt sowohl die Zauneidechse, als auch die Rauhautfledermaus als "streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse".

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch getroffene Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang wurde ein artenschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG umgesetzt (siehe auch Punkt "Geplante Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich..."). Die Beeinträchtigungen für Fledermausarten gelten unter Betrachtung der getroffenen Maßnahmen als nicht erheblich. Durch die teilweise Beseitigung des Jagdreviers wurden die Belange des Artenschutzrechtes nach § 42 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt. Die genutzte Flugroute entlang der "Tanneschstraße" als Leitlinie wird erhalten. Die Bäume im westlichen Bereich entfallen bis auf einen Baum als Jagdrevier. Als Vermeidungsmaßnahme gem. § 1 a Abs. 3 BauGB werden hierfür entlang der "Tanneschstraße" weitere zu pflanzende Spitzahorne (*Acer platanoides*) festgesetzt. Diese müssen bereits bei der Pflanzung einen 14-16 cm breiten Stammdurchmesser aufweisen, um baldmöglichst die Voraussetzungen als Jagdrevier für die Fledermäuse zu bieten. Durch die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen kann die Dezimierung der Insektenfauna als Nahrungsgrundlage der Fledermäuse zusätzlich minimiert werden. Auf Grund der Größe des Planungsgebietes und der hohen GRZ von 0,80 ergibt sich zusätzlich eine erhebliche Beeinträchtigung für die Arten der Lebensräume "Acker" und "Intensivgrünland". Auf der begleitenden Verkehrsfläche können zwei weitere Laubbäume erhalten werden. Durch weitere geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzungen in dem Baugebiet, Anlage eines naturnahen Retentionsbereiches) konnten die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume reduziert werden. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen (Umwandlung eines Erdbeerfeldes in Extensivgrünland, Pflanzung von Feldgehölzen) wurde der durch das Bewertungs-System im Bodenseekreis ermittelte Ausgleichsbedarf vollständig außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 05.11.2008 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen zur Fassung vom 16.09.2008:

Zu A 1: Angrenzend an das Plangebiet wird im räumlichen Zusammenhang eine auf die Zaun-

eidechse zugeschnittene Ausgleichsfläche (Fl.-Nrn. 811/109 und 971/1) hergestellt. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung, also vor Baubeginn der verschattend wirkenden Baukörper, im Frühjahr 2009. Durch gezielte Maßnahmen (Abschieben des Oberbodens, Anlage von Steinhaufen, Verteilung von kiesig sandigem Material, Auftürmen von Totholz) wird nachhaltig ein vielfältiges Angebot für die Lebensraumansprüche der Zauneidechse geschaffen, wodurch ein Biotop entsteht, das im Vergleich zu dem Vorhandenen ein deutlich besseres Strukturangebot aufweist. Zusammen mit dem Lebensraum im Bereich des geplanten Retentionsbeckens wird somit ein Lebensraum in etwa gleicher Flächengröße bei deutlich besserer Habitatqualität innerhalb des Plangebietes gesichert. Dadurch konnte eine Beeinträchtigung der lokalen Population nach Umsetzung der Planung auch in Unkenntnis der Populationsgröße ausgeschlossen werden. Einer kleinen, möglicherweise eigenständigen Population innerhalb des Plangebietes werden verbesserte Strukturen für ein Überleben geschaffen. Dadurch werden unter Betrachtung der "worst-case-Situation" die Bedingungen für einen artenschutzrechtlichen Ausgleich gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG umgesetzt. Die Festsetzungen und die Begründung des Bebauungsplanes wurden entsprechend angepasst. Zu A 2: Der Wegfall einzelner großkroniger Laubbäume im Plangebiet ist auf Grund der geplanten Retention im topographisch günstigsten Bereich des Plangebietes unumgänglich. Als interne Minimierungsmaßnahme werden nördlich entlang der "Tanneschstraße" Baumpflanzungen festgesetzt. Hierfür wird pro Grundstück mindestens ein Spitzahorn mit 14-16 cm Stamm durchmesser entlang der Straßenachse, die eine Leitlinie für die Flugroute der Fledermäuse darstellt, gepflanzt. Auf dem Grundstück im Bereich "GE<sub>2</sub>" wurde ein weiterer zu pflanzender Baum mit verbindlichem Standort im Straßenraum festgesetzt. Durch die Beeinträchtigung des Jagdreviers werden die Belange des Artenschutzrechtes nach § 42 BNatSchG nicht berührt

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von IG "Quo vadis Eriskirch"; Ralf Becker, Melanie und Manfred Bernhard zur Fassung vom 27.06.2008:

Zu 5 k 4: Zur Ermittlung der Sachlage wurde ein Biologe beauftragt. Die Ergebnisse wurden in der Abwägung berücksichtigt.

### 1.1.3 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

#### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.05.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Miller, Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser und Bodenschutz:

Die Auswirkungen des Gewerbegebietes auf das Schutzgut Boden sind im Umweltbericht zu erläutern. Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden sind festzusetzen. Wegen des ehemaligen Intensivobstbaus sind im Geltungsbereich bezüglich der anstehenden Bo-

denverlagerungen im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen. Der Umfang der Untersuchungen ist mit Herrn Böhner vom Amt für Wasser- und Bodenschutz abzuklären.

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Mit Ausnahme des Wohnhauses, der zwei Gartenhütten, der Straßen und der asphaltierten Fläche bei der Wertstoffinsel handelt es sich um nicht versiegelte oder befestigte Flächen. Durch die überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau, Grünland) findet ein Nährstoffeintrag in den Boden statt. Laut den Gutachten des Ingenieurunternehmens HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG in Ravensburg (Gutachten zur Bodenuntersuchung vom 05.06.2008, Baugrundgutachten vom 25.06.2008) ist der vorkommende Bodentyp Braunerde, welcher in Bereichen der landwirtschaftlichen Nutzung bis in etwa 0,40 m Tiefe als Pflughorizont ausgebildet ist. Lokal wurden künstliche Auffüllungen aus umgelagertem sandigem Erdaushub mit Ziegelresten bis in Tiefen von 1,10 m bis 2,60 m festgestellt. Auf Grund eines ehemaligen Intensivobstanbaus auf Teilflächen wurde der Boden auf Schadstoffe untersucht. Es wurde auf allen landwirtschaftlich genutzten Flächen bis zu einer Tiefe von 0,30 m der Vorsorgewert für Kupfer überschritten. Auf der südlichen Ackerfläche, die bis vor wenigen Jahren als Intensivobstanlage genutzt wurde, wurde zusätzlich der Vorsorgewert von Quecksilber überschritten, auf dem Intensivgrünland der Cadmium-Vorsorgewert. Im Straßenunterbau der im Planungsgebiet liegenden Bestandsstraße wurden polzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe nachgewiesen. Zu Belangen der Archäologie siehe Punkt "Schutzwert Kulturgüter". Die durch die geplanten Baukörper entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Der Versiegelungsgrad ist mit einer festgesetzten zulässigen GRZ von 0,80 als hoch einzustufen. Die bereits beeinträchtigten Bodenfunktionen gehen daher weitgehend verloren. Der Nährstoff-Eintrag durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung entfällt. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen (Umwandlung eines Erdbeerfeldes in Extensivgrünland) wird der Eingriff in das Schutzwert Boden kompensiert. Das Bodenmaterial weist bis 30 cm Tiefe entsorgungsrelevante Schadstoffgehalte auf und ist daher bei Abtransport sachgerecht zu entsorgen. Innerhalb des Planungsgebietes kann das Bodenmaterial verarbeitet werden. Das bei den Straßenbauarbeiten anfallende schadstoffbelastete Aushubmaterial des Straßenunterbaus ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

**Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Ausgleichs gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG (siehe auch Punkt "Geplante Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich...") wird auf den Fl.-Nrn. 811/109 und 971/1 der Gemarkung Eriskirch die nährstoffreiche Oberbodenschicht auf 888 m<sup>2</sup> abgeschoben. Dadurch werden teilweise die Bodenfunktionen (vorwiegend die natürliche Bodenfruchtbarkeit) beeinträchtigt. Da die Böden jedoch vorbelastet sind (Zuordnungswert 1), war

das Schutzwert Boden für diesen Eingriff nicht 1:1 auszugleichen. Der Kompensationsbedarf für den Eingriff wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde auf 250 m<sup>2</sup> festgelegt. Der Eingriff kann ebenfalls im Rahmen der externen Kompensationsmaßnahmen (Umwandlung eines Erdbeerfeldes in Extensivgrünland) ausgeglichen werden. Zu Belangen der Archäologie siehe Punkt "Schutzwert Kulturgüter".

#### **1.1.4 Geologie (Boden; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Umgebung des Planungsbereiches ist naturräumlich dem Bodenseebecken zuzuordnen. Laut dem Baugrubengutachten des Ingenieurunternehmens HPC HARRESS PICKE CONSULT AG in Ravensburg vom 25.06.2008 ist das Planungsgebiet von Sanden und Kiesen der Argental-terrasse geprägt. Das geologische Ausgangsmaterial ist bedeckt von Stauseefüllungen aus Beckenton und darüber liegenden humosen und sandigen Deckschichten. Die Flächen sind grundsätzlich aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Da jedoch innerhalb des Planungsgebietes mit wechselnden Tragfähigkeiten im Untergrund zu rechnen ist, sind bauliche Maßnahmen bei der Bebauung zu beachten. Im Bereich der geplanten Bebauung kommt es zu einem Abtrag der Oberboden- und Humusschicht. Nachteilige Auswirkungen auf die tieferen Bodenschichten und die geologischen Verhältnisse sind jedoch nicht zu erwarten. Ein frostsicherer Aufbau bei der Bauausführung ist notwendig. Die Sohlen sind nachzuverdichten. Bei feuchten Schichten ist zusätzlich eine Baugrundverbesserung nötig. Für Kanäle sind unter dem Grundwasser ein Grabenverbau und eine offene Wasserhaltung nötig. Für Bauwerke mit geringer Auflast sind Flachgründungen in den anstehenden Böden ausreichend. In weicheren Bereichen ist die Flachgründung jedoch zu vertiefen.

##### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Den Bauherren wird empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen). Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

## 1.1.5 Schutzgut Wasser (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.05.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Miller, Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser und Bodenschutz:

Da die Art der Gewerbebetriebe noch nicht fest steht, sind die Möglichkeiten für behandlungsbedürftiges Regenwasser (zentral oder dezentral, Regenklärbecken oder Schmutzfangzelle) von Herrn Schwochow (Kovacic Ingenieure GmbH) abzuklären. Die in der momentanen Erschließungsplanung vorgesehene Grünmulde eignet sich ausschließlich für geringfügig belastetes Regenwasser. Die dezentrale Schmutzfangzelle ist in der Investition kostengünstig, bringt aber hohe Betriebskosten mit sich. Bei einer dezentralen Entwässerung des Gebietes wäre ein Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, nach dem Betrieb mit stärker belasteten Niederschlagswässern geeignete Vorkehrungen zur Behandlung (Schmutzfangzelle) auf den jeweiligen Flächen vorhalten müssen. Soll ein Düker unter der Kreisstraße (K) 7780 hindurch geführt werden, ist mit erhöhten Unterhaltungsmaßnahmen am Kanal zu rechnen. Mit dem Straßenbauamt ist ein Nutzungsvertrag abzuschließen. Im Nachgang des Behördenunterrichtungstermins wurde von Herrn Miller erwähnt, dass sich die zunehmende Niederschlagswassermenge durch das "Gewerbegebiet Tannesch" an der Einleitungsstelle in die Schussen nicht nachteilig auf das FFH-Gebiet "Schussenbecken und Schmalegger Tobel" auswirken wird. Die bisher bestehende wasserrechtliche Erlaubnis ist zu erneuern, da für das Regenwasser voraussichtlich andere als die bisher vorgesehenen Einleitungsstellen in die Schussen genutzt werden sollen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.05.2008 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung von Hr. Schraff, Fliederstr., Eriskirch:

Herr Schraff stellt die Frage, ob das südlich der Kreis-Straße (K) 7780 dargestellte "Rückhaltebecken" dem geplanten Gewerbegebiet zugeordnet sein soll. Hierzu führt Herr Spieth aus, dass es sich bei der Fläche um eine sog. "Grünmulde" handle. Die Gemeinde habe im Umfeld des Planungsbereiches nach gemeindlichen Flächen gesucht, die sich für eine Regenwasserbehandlung eignen und dabei zunächst diese Fläche herangezogen.

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Es handelt sich auf Grund der großflächig intensiven landwirtschaftlichen Nutzung um mäßig vorbelastete Flächen. Laut dem Baugrundgutachten des Ingenieurunternehmens HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG in Ravensburg vom 25.06.2008 besitzen die 2,30 m bis 3,50 m mächtigen Deckschichten eine gewisse Versickerungsleistung. Der darunter liegende Beckenton ist auf Grund des deutlich höheren Feinkornanteils für eine Versickerung ungeeignet. Grundwasser wurde in Tiefen von 1,70 m bis 4,40 m unter Geländeoberkante angetroffen. Durch die Versiegelung werden die Versickerungsleistung und die Grundwasserneubildungsrate der betroffenen

Flächen weiter eingeschränkt.

Stellungnahme vom 12.08.2008 des Amtes für Kreisentwicklung, Landratsamt Bodenseekreis zur Fassung vom 27.06.2008:

IV. Belange des Wasser- und Bodenschutzes: Bodenuntersuchungen im Plangebiet haben Schadstoffanreicherungen im humosen Oberboden von 0 bis 30 cm Tiefe ergeben. Dadurch wird die Wiederverwendbarkeit des bei den Baumaßnahmen anfallenden Überschuss an humosem Oberboden eingeschränkt. Bei der weiteren Planung insbesondere der künftigen Gebäude sollte daher die Möglichkeit des Wiedereinbaus im Planungsgebiet geprüft und vorrangig verfolgt werden. Im Unterbau der im Plangebiet verlaufenden Straße wurden weiterhin Polzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt. Auf Grund der festgestellten Schadstoffgehalte sowohl in den anstehenden Böden als auch im Unterbau der bestehenden Straße ist die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde bei der Erschließungsplanung und den künftigen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Es wird deshalb empfohlen, Ziffer 5.14 der Hinweise zum Bebauungsplan um die nachfolgende Formulierung zu ergänzen: "Die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis ist in jedem Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Mit dem Bauantrag ist ein Widerwendungs-/Entsorgungskonzept für den gesamten anfallenden Erdaushub vorzulegen. Mit der Erschließungsplanung ist ebenfalls ein Widerwendungs- und Entsorgungskonzept vorzulegen."

Stellungnahme vom 05.11.2009 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen zur Fassung vom 01.12.2008:

II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes: Unter Ziffer 2.20 [Retentionsbereich] der planungsrechtlichen Festsetzungen wird inhaltlich u.a. auf die Begrifflichkeiten Dauerstaubereich und Retentionsteich zurückgegriffen. Dies steht im Widerspruch zu Ziffer 8.2.1.5 des Umweltberichts. Nach Rücksprache mit Herrn Kleiner von der Gemeinde Eriskirch sowie Herrn Schwochow vom Ingenieurbüro Kovacic gelten die Ausführungen des Umweltberichts (auch die Erschließungsplanung wird auf dieser Grundlage erstellt). Um mögliche Missverständnisse zu verhindern, sollte Ziffer 2.20 der planungsrechtlichen Festsetzungen noch entsprechend angepasst werden.

Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Widmann, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Zu den eingesehen Akten habe ich trotz der oben genannten Punkten folgende Einwände mit der Bitte, diese bei der nächsten Auslegung zu berücksichtigen. 1. Das Regenwasser der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet soll in den Straßenbegleitgraben der "Friedrichshafener Straße" eingeleitet werden. Wir als Anwohner beobachten jedoch, dass bereits jetzt bei starken Regeneignissen der Graben die Wassermenge nicht mehr schluckt und es im Bereich der Tankstellen-Ausfahrt Friedrichshafen zu kleineren Überschwemmungen kommt, bisher ohne Schä-

den. Wird jedoch noch mehr schnell abfließendes Oberflächenwasser eingeleitet, kann es durchaus auch größere Überschwemmungen geben, die in der Folge zu Schäden führen können. An unserer westlichen Grundstücksecke endet der Straßenbegleitgraben, das Wasser wird ab dieser Stelle über einen Regenwasserkanal direkt zur Schussen geleitet. Bei einem Unfall kann somit Öl oder bei einem Brand das Löschwasser ungehindert direkt in die Schussen abfließen. Der Kanal ist offensichtlich in einem sehr schlechten Zustand, da die Straßenmeisterei im Bereich der Tankstellenausfahrt Lindau Bodeneinbrüche bereits mit mehreren Kubikmetern Beton provisorisch geschlossen hat.

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Anlage eines naturnahen Retentionsbereiches) konnten die Beeinträchtigungen reduziert werden. Die Belastung des Grundwassers innerhalb des Planungsgebietes als auch auf der externen Ausgleichsfläche durch den Nährstoff-Eintrag aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entfällt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.08.2008 des Amtes für Kreisentwicklung, Landratsamt Bodenseekreis zur Fassung vom 27.06.2008:

Zu C. IV.: Der Anregung wurde entsprochen. Der entsprechende Hinweis wurde um die vorgeschlagene Formulierung ergänzt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 05.11.2009 Des Landratsamtes Bodenseekreis , Friedrichshafen zur Fassung vom 01.12.2008:

Zu CII: Die Anregung fand Berücksichtigung. Ein Dauerstaubereich und ein Retentionsteich waren in der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tannesch" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu nicht vorgesehen. Die planungsrechtliche Festsetzung unter Ziffer 2.20 wurde entsprechend angepasst, um mögliche Missverständnisse zu vermeiden. Anstelle des Begriffs "Dauerstaubereich" wurde die Wortwahl "Bereich unterhalb des maximalen Einstauwasserspiegels" verwendet. Der Begriff "Retentionsteich" wurde durch "Retentionstecken" ersetzt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Widmann, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

1.: Für den Zustand der Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung entlang der Kreis-Straße (K) 7780 ist der Straßenbaulastträger zuständig. Diese Einrichtungen werden durch die vorliegende Planung gegenüber dem derzeitigen Stand sogar entlastet. Durch die Planung gelangt

weniger Niederschlagsabfluss in diese Retentionsmulden. Nach Umsetzung der Planung entwässern nur noch kleine Flächenanteile im Bereich der Straßeneinmündung in die Retentionsmulden. Alle anderen Flächen werden an den vorhandenen, ausreichend dimensionierten Regenwasserkanal angeschlossen. Die gewählte Form der Ableitung des Niederschlagswassers erfolgte in Abstimmung mit der zuständigen Behörde. Sie genügt daher auch bezüglich möglicher Unfallszenarien dem Stand der Technik.

#### **1.1.6 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Das bestehende Wohngebiet südlich des Planungsbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer, sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Grundwasser wurde in Tiefen von 1,70 m bis 4,40 m unter Geländeoberkante angetroffen.

##### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Das geplante Gewerbegebiet wird an das Trenn-System und die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Das im Gebiet anfallende Abwasser wird in die bestehende Schmutzwasserkanalisation in der "Friedrichshafener Straße" eingeleitet und der Kläranlage Eriskirch zugeführt. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird dem Retentionsbecken nördlich der Feuerwehr zugeführt und dort durch die Bodenpassage gereinigt. Topografisch bedingt ist eine offene Ableitung in Mulden und Gräben nicht möglich. Das Retentionsbecken wird mit einer 30 cm starken belebten Oberbodenzone ausgeführt. Da lediglich die anstehende Deckschicht relativ durchlässig ist, wird das gereinigte Regenwasser anschließend wieder über Drainagen gesammelt und der bestehenden Regenwasserkanalisation zugeführt. An diese Kanalisation wird auch der Beckennotüberlauf angeschlossen. Der Retentionsbereich reinigt 90 % des anfallenden Regenwassers (Straßen- und Hofentwässerung sowie Gründachablauf) durch die Bodenpassage. Bei Gewerbeansiedlungen bzw. Flächenumnutzungen, bei denen stark belastete Regenwasserabflüsse entstehen, werden zusätzliche Einzelmaßnahmen, wie z.B. Schmutzfangzellen dezentral durch den jeweiligen Gewerbebetrieb umgesetzt. Das Regenwasser der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet wird davon abweichend von der "Friedrichshafener Straße" abschnittsweise über den bestehenden Straßenbegleitgraben der "Friedrichshafener Straße" entsorgt.

### 1.1.7 Schutzbau Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Der überplante Bereich befindet sich relativ ebenerdig am nördlichen Ortsrand von Eriskirch. Die Fläche liegt am Rande der Kaltluftleitbahn des Schussenbeckens, welche durch das an dieser Stelle geringe Gefälle in ihrer Intensität begrenzt ist. Die bestehenden Acker- und Grünlandflächen tragen geringfügig zur Entstehung von Kaltluft bei. Durch die umgebenden Straßen (Bundes-Straße B 31, "Friedrichshafener Straße") mit hohem Verkehrsaufkommen ist der Bereich mit Abgas-Emissionen vorbelastet. Die Fläche besitzt daher eine geringwertige Bedeutung für das Schutzbau Klima/Luft.

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Kaltluftleitbahn wird durch die Bebauung geringfügig eingeschränkt. Die Funktion wird aber von den angrenzenden Flächen übernommen. Der geringe Beitrag zur Kaltluftentstehung durch die landwirtschaftlichen Flächen entfällt. Da das Planungsgebiet durch die Abgas-Emissionen der stark befahrenen B 31 bereits vorbelastet ist, ist durch die Gewerbebetriebe mit keiner wesentlichen Veränderung in Bezug auf das Schutzbau Klima/Luft zu rechnen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der umgebenden Wohnbebauung auf Grund von betriebsbedingten Schadstoffen ist nicht zu erwarten.

### 1.1.8 Schutzbau Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Das Ortsbild von Eriskirch ist durch seinen dörflichen Charakter und die direkte Lage am Bodensee geprägt. Als wesentliche Landmarke gelten die "Liebfrauenkirche" und das Katholische Pfarrhaus. Topographisch betrachtet fällt das Gelände Richtung Süden zum Bodensee hin ab. Beim Planungsgebiet selbst handelt es sich um einen landschaftlich relativ strukturarmen und flachen Bereich in Ortsrandlage. Nach Südwesten zum Gelände der Feuerwehr hin neigt er sich leicht. Geprägt ist die Fläche von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandflächen, einer durchquerenden Straße, einer Wertstoffinsel, einem eingezäunten Grundstück mit Wohnhaus, zwei Hütten und Gehölzen sowie dem angrenzenden Feuerwehrhaus. Der Bereich ist von Süden und Osten her einsehbar und liegt von der "Friedrichshafener Straße" aus leicht exponiert. Nördlich zur B 31 hin ist der Bereich durch einen Lärmschutzwall und eine Lärmschutz-

wand abgegrenzt. Das Planungsgebiet besitzt auf Grund seiner Landschaftssituation und seiner Einbindung zwischen zwei Straßen keine bedeutende Erholungseignung. Die Errichtung neuer Baukörper beeinträchtigt das Landschaftsbild am nördlichen Ortsrand von Eriskirch. Vom See aus betrachtet bestehen jedoch keine Überschneidungen der Sichtachsen zwischen dem Kirchturm der "Liebfrauenkirche" und dem geplanten Gewerbegebiet. Der Gewerbestandort wird zusätzlich in Richtung Kirchturm durch einen südlich an das Plangebiet angrenzenden, etwa 15 m hohen Baumbestand optisch abgeschirmt. Beeinträchtigungen des Eriskircher Ortsbildes vom Bodensee aus sind daher auszuschließen. Die Blickbeziehungen in Richtung Norden werden für die Bewohner der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude durch das geplante Gewerbegebiet eingeschränkt.

Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Widmann, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Es wurden auf Grund des nicht besonderen Landschaftsbildes und der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keinerlei Untersuchungen angestellt. Es wird angenommen, dass keinerlei schützenswerte Tiere oder Pflanzen vorhanden sind. Dies stimmt nicht! Bei uns kann man an lauen Sommerabenden um das Haus viele Fledermäuse beobachten. Wo diese Tiere ihren Schlaf- und Überwinterungsplatz haben wissen wir nicht, jedoch werden wir dieses Naturschauspiel bei einer zunehmenden Lärm- und Lichtbelastung durch ein Gewerbegebiet in der Nachbarschaft verlieren. Die aufgeführten Einwände sind in den ausliegenden Unterlagen nicht ausreichend behandelt, der ausliegende Bebauungsplan ist nicht vollständig.

Stellungnahme vom 13.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Und Fr. Steinhilber, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

[5] Der "staatlich anerkannte Erholungsort" wirbt mit ländlicher Idylle in seinem Prospekt (wörtlich: Eriskirch ist ein durch und durch zufriedener, ruhiger Ort. Ländlich, beschaulich....") Diese Aussage lässt sich nur schwer mit der Gewerbefront am Ortseingang vereinbaren.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung (Pflanzungen in dem Baugebieten und den öffentlichen Flächen) konnten die Beeinträchtigungen reduziert werden. Auf Grund der fehlenden Vielfalt und Eigenart des Gebietes und der nördlich tangierenden B 31 erfährt das Landschaftsbild gesamtheitlich betrachtet eine relativ geringe Beeinträchtigung. Im Zuge der externen Ausgleichsmaßnahmen wird das Landschaftsbild durch die Pflanzung von Strukturen schaffenden Feldgehölzen aufgewertet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Widmann, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Zur Ermittlung der Sachlage wurde ein Biologe beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung fanden in der Abwägung Berücksichtigung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 13.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Und Fr. Steinhilber, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Zu 5: Jede Gemeinde ist dazu verpflichtet, unterschiedlichste Aspekte in ihrer Entwicklung in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dazu gehört auch die gewerbliche Entwicklung. Aus eigenem Interesse achtet die Gemeinde darauf, dass mit einer gewerblichen Entwicklung keine erheblichen Einbußen der touristischen Attraktivität des Ortes verbunden sind. In der gewerblichen Entwicklung im Bereich Tannesch sieht sie eine als gering zu erachtende Beeinträchtigung des Belangs des Tourismus und gleichzeitig hochwertige Potenziale für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde. Sie hat sich daher für die Entwicklung eines Gewerbegebietes in diesem Bereich entschieden.

### **1.1.9 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die biologische Vielfalt ist im Bereich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der versiegelten Flächen begrenzt. Im Bereich der Laubgehölze auf dem eingezäunten Grundstück, welches als Jagdrevier für Fledermäuse dient, ist eine höhere Artenvielfalt vertreten. Nördlich des Plangebietes im Bereich des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzwand wurden laut den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchung des Dipl.-Biologen Wilfried Löderbusch vom 16.09.2008 neben der Zauneidechse Heuschrecken in hoher Dichte sowie einige jagende Libellenarten gefunden. Eine Biotopverbundfunktion der Fläche besteht für Fledermäuse, die die "Tanneschstraße" als Teil einer Flugroute zwischen Seewald und Schussen nutzen. Der Lärmschutzwall und der Bereich um die Lärmschutzwand stellen Lebensraum für die Zauneidechse dar, der potentiell eine Vernetzung Richtung Osten aufweist. Richtung Norden, Westen und Süden bilden die umliegenden Straße eine Barriere. Auf Grund der geplanten Bebauung wird der Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt. Zusätzlich führt die Planung zu einer weitestgehenden Verschattung des nördlich liegenden Lärmschutzwalls und dem Bereich südlich der Lärmschutzwand und daher zu einer Beeinträchtigung für einige dort vorkommende Tierar-

ten (Zauneidechse, Heuschrecken, Libellen).

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Bezüglich der Zauneidechse wurden Maßnahmen getroffen, um den Erhalt der Population im räumlichen Zusammenhang zu sichern (siehe Punkt "Geplante Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich..."). Die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme fördert auch die Ansiedlung von Insekten sowie weiteren Kleinlebewesen. Durch die getroffenen Maßnahmen wurden die Beeinträchtigungen für die Fledermäuse minimiert (siehe Punkt "Schutzgut Arten und Lebensräume"). Die Pflanzung weiterer standortgerechter Gehölze innerhalb und außerhalb der Baugebiete schafft zusätzlich Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten. Die Ausgleichsmaßnahmen (Umwandlung eines Erdbeerfeldes in Extensivgrünland, Pflanzung von Feldhecken) wirken sich zusätzlich positiv auf die biologische Vielfalt aus.

### **1.1.10 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):**

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.05.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Wengert, Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Es sind keine Schutzgebiete und Biotope durch das Vorhaben betroffen.

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Östlich des Planungsgebietes befindet sich das gemeldete FFH-Gebiet Nr. 8323-341 "Schussenbecken und Schmalegger Tobel". Entlang der Schussen liegt zusätzlich das gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotop "Ufergehölze an der Schussen bei Mariabrunn". Nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich das gem. § 30a LwaldG Baden-Württemberg kartierte Biotop "Südlicher Seewald SO Friedrichshafen". Ansonsten befinden sich keine weiteren Schutzgebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutz-Gebiete in der näheren Umgebung des Planungsgebietes. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Das gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotop "Ufergehölze an der Schussen bei Mariabrunn" war von der Planung nicht betroffen. Es ist auch nicht zu erwarten, dass sich die

zunehmende Niederschlagswassermenge durch das "Gewerbegebiet Tannesch" an der Einleitungsstelle in die Schussen nachteilig auf das FFH-Gebiet "Schussenbecken und Schmalegger Tobel" auswirken wird. Weitere Schutzgebiete waren von der Planung nicht betroffen.

### 1.1.11 Schutzgut Mensch (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

#### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Es findet hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzung statt (Ackerbau, Grünland). Das Wohnhaus mit Garten ist bereits im Besitz der Gemeinde und soll in seiner Funktion aufgegeben werden. Das Planungsgebiet besitzt auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine wesentliche Bedeutung für die Naherholung. Nördlich des überplanten Bereiches befindet sich die Bundes-Straße (B) 31, von welcher Geruchsbelastungen (Verkehrsaufkommen) ausgehen. Die entstehenden Lärmemissionen durch die Bundes-Straße (B) 31 werden durch die vorhandenen, nördlich angrenzenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwand) nach Süden hin zur Bebauung reduziert. Im Planungsbereich besteht eine Wertstoffinsel. Östlich des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die landwirtschaftlichen Flächen gehen für den Landwirt verloren. Mit einer Existenzbedrohung des Landwirtes ist jedoch nicht zu rechnen. Durch die Bebauung entsteht für die Anwohner der südlich angrenzenden Wohngebäude eine visuelle Beeinträchtigung. Die Wertstoffinsel wird entfernt und an anderer Stelle im Planungsgebiet ersetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro für Stadtplanung, H. Sieber eine schalltechnische Untersuchung (Fassung vom 16.06.2008) der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Planungsgebiet durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für ein Gewerbegebiet durch die Verkehrslärm-Einwirkungen der Bundes-Straße (B) 31 tagsüber und nachts überschritten werden. Der damit einhergehende Konflikt kann in diesem Bereich durch Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gelöst werden (Orientierung der Aufenthaltsräume auf die straßenabgewandte Seite). Die Kreis-Straße K 7780 verursacht keine Überschreitung der Orientierungswerte im geplanten Gewerbegebiet.

Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Widmann, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

In Ihrem Interview im Südkurier vom 08.08.2008 habe ich mit Bestürzung gelesen, dass die Belastung durch den Antennenmast für eine Wohnbebauung nicht zumutbar ist. Für uns als Anwohner stellt sich nun die Frage, ob es für uns zumutbar ist und ob die Gemeindeverwaltung unzulässiger Weise einer Erweiterung der Antennenanlage zugestimmt hat. In Ihrem Interview geben Sie an, das Wohl aller Bürger zu vertreten. Wo ist Ihre Unterstützung für uns Anwohner, wenn Sie wissen, dass es nicht mehr zumutbar ist, oder sind wir Bürger zweiter Klasse. Ich er-

warte von der Gemeinde in diesem Punkt Einsicht in alle Vorgänge der Antenne und die Möglichkeit, die für uns relevanten Unterlagen zur weiteren Prüfung zu kopieren. Ansonsten muss ich Ihnen unterstellen, dass die erteilte Genehmigung rechtlich nicht korrekt ist und wir eventuell mit Wissen der Gemeindeverwaltung einer gesundheitsgefährdenden Anlage ausgesetzt sind. Ihr Interview hat meine letzten Zweifel an der Notwendigkeit einer Interessengemeinschaft beseitigt, wegen der vielen ungeklärten Punkte bin ich beigetreten. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen stehe ich Ihnen jederzeit unter Tel.: -8623 bzw. 0171/7525251 zur Verfügung.

Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von IG "Quo vadis Eriskirch"; Ralf Becker, Melanie und Manfred Bernhard zur Fassung vom 27.06.2008:

5 g. Eriskirch besitzt schon ein Gewerbegebiet "Aspen", welches mit rechtskräftigem Bebauungsplan und flexiblen Parzellengrößen ausgewiesen ist. Dieses Gewerbegebiet liegt derzeit brach. Auch wenn man unterstellen würde, der Eigentümer der Parzellen, die Fränkel AG, sei in Verhandlungen mit einem Investor, der 10.000 Quadratmeter der Fläche kaufen will (so Bürgermeister Spieth in einem Artikel des Südkuriers vom 08.08.2008), dann bleiben immer noch ca. 15.000 Quadratmeter übrig. Eine Fläche, größer als das nunmehr geplante Gewerbegebiet Tannesch, welches nur 12.000 Quadratmeter Fläche ausweist. Dies beweist, dass ein zusätzlicher Bedarf für ein Gewerbegebiet in Eriskirch überhaupt nicht vorhanden ist. h. Das geplante Gewerbegebiet führt zu einem erheblichen Wertverlust der seit Generationen vorhandenen Bebauung und der angrenzenden Grundstücke. Eine Minderung der Wohnqualität für die Betroffenen ist offensichtlich. i.) Unseres Erachtens ist das geplante Gewerbegebiet Tannesch auch nicht richtig durchdacht, da dieses Gebiet nicht zukunftsweisend wäre. Die zukünftigen Gewerbetreibenden würden in diesem Gebiet keine Erweiterungsmöglichkeiten besitzen, da das Gebiet zum einen durch die "Bundes-Straße (B) 31 neu" und zum anderen durch die angrenzende Bebauung begrenzt ist. j. Die Gemeinde verbaut sich durch das geplante Gewerbegebiet die Erweiterungsmöglichkeiten des Ortskerns Eriskirch und schneidet den Ortsteil Tannesch vom Ortskern ab. Diese Erweiterungsmöglichkeiten des Ortskerns dürften auch der Grund dafür gewesen sein, dass im Gemeindeentwicklungsplan von 1997 diese Fläche als "Wohn- und Mischgebiet" ausgewiesen wurde. Bereits in der Sonderausgabe "Jahresbericht 1986" des Mitteilungsblattes der Gemeinde Eriskirch wurde verkündet, dass erstmals seit längerer Zeit im Ortsteil Eriskirch Bauernwartungsland in Tannesch ausgewiesen wurde. k.) [1] Das geplante Gewerbegebiet an dem Standort Tannesch läuft dem Landschaftsschutz zuwider und führt zu einer Verschandelung des Gemeindebildes von Eriskirch.

[...]

5 m. Touristen, die in der Gemeinde Eriskirch Urlaub machen wollen, können auf der Internetseite der Gemeinde Eriskirch folgenden Beschreibungen lesen: "Eriskirch, die erste Bodenseegemeinde, auf die der Ferienreisende aus Friedrichshafen kommend trifft, eingebettet in eine

bezaubernde Schilf- und Uferlandschaft, bietet dem Besucher ein interessantes Kultur- und Freizeitangebot".... .... "Über die Jahrhunderte hat sich Eriskirch seinen ländlichen Dorfcharakter erhalten, so dass von Trubel und Hektik unserer Zeit hier noch nichts zu spüren ist. Rund um den verträumten Urlaubsort, der von dem romantischen Flusslauf der Schussen geteilt wird, laden ausgedehnte Obstplantagen, Hopfengärten und viel Wald zu erholsamen Spaziergängen, Wanderungen, Inlinerfahrten oder Radausflügen ein".... .... "Alle diese Eigenschaften haben dazu beigetragen, dass Eriskirch das Prädikat eines "staatlich anerkannten Erholungsorts" erhielt". Dieser beschriebene Eindruck von Eriskirch, gerade wenn man aus Richtung Friedrichshafen kommend ins Gemeindegebiet einfährt, wird durch das geplante Gewerbegebiet beschädigt, da das geplante Gewerbegebiet Tannesch sich deutlich sichtbar an der Ortseinfahrt befindet. Dieser negative Eindruck wird sich sicherlich auch in künftige Touristenzahlen niederschlagen.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch die Ausweisung der Gewerbegebietsflächen sind Lärmseinwirkungen auf die Umgebungsbebauung (Fl.-Nrn. 41, 204/1, 217, 232, 233, 838 und 842) zu erwarten. Diese könnten ohne, wie hier getroffene, geeignete Festsetzungen, zu Nutzungskonflikten führen. In der schalltechnischen Untersuchung vom 16.06.2008 wurden Emissions-Kontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schall-Leistungs-pegel) für die Gewerbegebietsflächen errechnet. Diese wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Emissions-Kontingente stellen für die Umgebung des Planbereiches sicher, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1998) eingehalten werden. Bei der Berechnung der Kontingente wurde die Vorbelastung des bestehenden Einkaufszentrums westlich des Planungsgebietes berücksichtigt. Das Gewerbegebiet wurde in zwei Teilbereiche gegliedert GE<sub>1</sub> (10.711 m<sup>2</sup>) und GE<sub>2</sub> (2.150 m<sup>2</sup>). Dem näher an der Wohnbebauung gelegenen GE<sub>2</sub> wurden geringere Emissions-Kontingente zugeordnet als dem Gewerbegebiet GE<sub>1</sub>. Die Einhaltung der Emissions-Kontingente wird im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Die Baugrenzen der geplanten Gewerbegebiete wurden so festgesetzt, dass die vorhersehbaren Belastungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen die Grenzen des verhältnismäßig Hinnehmbaren nicht überschreiten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Widmann, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Dieser Belang war nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Das Anliegen wurde zur Kenntnis genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von IG "Quo vadis Eriskirch"; Ralf Becker, Melanie und Manfred Bernhard zur Fassung vom 27.06.2008:

Zu 5 g: Die genannten Flächen stellen ungenutzte, für gewerbliche Nutzungen vorgesehene Flächen dar. Da sie sich jedoch in privater Hand befinden stehen diese Flächen der Gemeinde für eine kurzfristige gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Die Gemeinde sah daher die Erforderlichkeit, im Bereich "Tannesch" neue Gewerbeplätze zur Deckung des gemeindlichen Gewerbeplaenbedarfs, insbesondere auch für ortansässige Betriebe, auszuweisen. Hierfür eigneten sich die Flächen auch, da die Gemeinde Gewerbeplätze insbesondere für kleinere ortansässige Gewerbebetriebe entwickeln möchte. Deren Ansprüchen entsprechen die Flächen. Vgl. hierzu auch die Stellungnahmen des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 04.08.2008 und des Regierungspräsidiums Tübingen, Baden-Württemberg vom 28.07.2008.

Zu 5 h: Zum Belang des Eigentums in der Nachbarschaft: Dem Gemeinderat war bewusst, dass mit der Aufstellung und Umsetzung von Bauleitplänen in der Regel eine Veränderung der Wertigkeiten der Umgebung einhergeht. Durch die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes wird gewährleistet, dass die vorhersehbaren Belastungen der Nachbarschaft die Grenzen des verhältnismäßig Hinnehmbaren nicht überschreiten. Das Eintreten eines Sachverhaltes, der eine Entschädigungspflicht nach den §§ 39 bis 42 auslöst wurde nicht gesehen. Da die Gemeinde der gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich einen hohen Stellenwert einräumt stellte sie diesen Belang über die Auswirkungen auf die Wertigkeit umliegenden Eigentums. Zu 5 i: Östlich des Plangebietes ist eine weitere Siedlungsentwicklung möglich, welche im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung konkretisiert wird. In seiner unmittelbaren Nähe an der überörtlich bedeutsamen Bundes-Straße (B) 31 und der unter gesamtstädtbaulichen Gesichtspunkten für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Lage im Gemeindegebiet sieht der Gemeinderat diesen Standort für die Ausweisung eines Gewerbegebiets als geeignet an. Zudem konnte die Gemeinde in diesem Bereich in den Besitz der Grundstücke im Planungsbereich kommen. Damit stehen sie ihr kurzfristig zur gewerblichen Entwicklung der Gemeinde zur Verfügung. Insbesondere diese Belange haben den Gemeinderat veranlasst, trotz weitgehend fehlender Erweiterungsmöglichkeiten sich für eine Gewerbegebiets-Ausweisung in diesem Bereich zu entscheiden. Zu 5 j: Vgl. hierzu die Abwägung zur Stellungnahme von Mary-Theres und Karl Haller vom 12.08.2008. Zu 5 k 1: Die Gemeinde war sich bezüglich der Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Ortsbild von Eriskirch im Klaren. Die Aufstellung des Bebauungsplanes diente der Ausweisung von Gewerbeplätzen zur Deckung des bestehenden Gewerbeplaenbedarfs, insbesondere auch ortansässiger Betriebe. Da die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten gewerblichen Bauflächen bereits aufgebraucht sind und bis auf die kurzfristig nicht verfügbaren Restflächen im "Gewerbegebiet Aspen" auch sonst keine weiteren gewerblichen Bauflächen brach liegen und zeitnah einer geordneten gewerblichen Entwicklung zugeführt werden können, sah die Gemeinde den Bedarf, die Interessenkonflikte zugunsten der Deckung des Gewerbeplaenbedarfs abzuwegen. Die zu erwartenden Beein-

trächtigungen wurden durch festgesetzte Maßnahmen in Form von Pflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes reduziert.

[...]

Zu 5 m: Vgl. Abwägung zur Stellungnahme von Claudia und Thilo Steinhilber vom 13.08.2008.

### 1.1.12 Schutzwert Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

#### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Unmittelbar südwestlich an den Planungsbereich angrenzend befindet sich ein christliches Feldkreuz. Aus dem Bereich unmittelbar südöstlich des Feuerwehrhauses sind römische Siedlungsreste mit Töpferöfen bekannt. Sie weisen auf einen römischen Vicus (Straßendorf) hin, der in Zusammenhang mit einem Schussenübergang und den 1906 bei der Schussenbegradigung angetroffenen Brückenresten steht. In Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege wurden hierauf flächendeckende geophysikalischen Untersuchung am 19.11.2008 und punktuelle Baggersondagen im Zeitraum 24.-26.11.2008 durchgeführt. Eindeutige archäologische Spuren stellten sich nicht ein. Zusammenhängende Siedlungsstrukturen zeichnen sich nicht ab. Die Notwendigkeit flächiger archäologischer Untersuchungen im Vorfeld der Bebauung ist mit-hin nicht angezeigt.

Stellungnahme vom 25.07.2008 des Regierungspräsidiums Tübingen, Denkmalpflege zur Fassung vom 27.06.2008:

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege ist dringend hinzuweisen, dass aus dem Bereich unmittelbar südöstlich des Feuerwehrhauses römische Siedlungsreste mit Töpferöfen bekannt sind (vgl. Breuer, Römer am nördlichen Bodensee (2001), S. 18 ff). Sie weisen auf einen römischen Vicus, ein Straßendorf, hin, der in Zusammenhang mit einem Schussenübergang und den 1906 bei der Schussenbegradigung angetroffenen Brückenresten steht. Das geplante Gewerbegebiet "Tannesch" droht archäologische Kulturdenkmale zu zerstören. Zu klären ist, ob und in welchem Umfang archäologische Ausgrabungen im Vorfeld einer Bebauung erforderlich sind. Diese können von mehrmonatiger Dauer sein. Um Planungssicherheit zu gewinnen, werden geophysikalische Untersuchungen und Baggersondierungen in Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege angeregt mit dem Ziel, die Grabungsnotwendigkeit einzuschränken. Zu näherer Erläuterung und zur Abstimmung des weiteren Vorgehens stehen wir zur Verfügung.

Stellungnahme vom 07.08.2008 des Regierungspräsidiums Tübingen, Denkmalpflege zur Fassung vom 27.06.2008:

1. Rechtliche Vorgaben auf Grund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können 1.1 Art der Vorgabe: Die Kath. Pfarr- und ehem. Wallfahrtskirche [Liebfrauenkirche] und das Kath. Pfarrhaus sind Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG. Sie akzentuieren die Uferlandschaft vom See her. Da das Gelände zum Planbereich hin ansteigt, ist nicht auszuschließen, dass Gewerbebauten mit 12 m Höhe beide Kulturdenkmale beeinträchtigen könnten. 1.2 Rechtsgrundlage: § 28 i.V.m. § 15 Abs. 3 DSchG 1.3 Möglichkeiten der Überwindung siehe unter Nr. 3. 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine. 3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtslage. Es wird angeregt, im Rahmen der vorgesehenen Umweltprüfung zu untersuchen, ob bzw. in welchem Umfang die geplante Bebauung vom See her in Erscheinung tritt. Es wird gebeten, das Ergebnis mitzuteilen, um eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können. Im Planbereich sind archäologische Belange betroffen, auf die der Gemeinde Eriskirch bereits vorliegende Stellungnahme vom 25.7.2008 wird verwiesen.

Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Widmann, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Laut ausgelegten Unterlagen sind keine Kulturgüter vorhanden. Ob das vorhandene Wegkreuz innerhalb oder außerhalb des Bebauungsgebiets liegt, konnte ich nicht beurteilen, da es in den ausliegenden Unterlagen nicht eingetragen oder erwähnt ist. Das Wegkreuz stellt für uns Anwohner ein Kulturgut im Sinne der christlichen Kultur dar und darf nicht einfach entfernt werden.

Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von IG "Quo vadis Eriskirch"; Ralf Becker, Melanie und Manfred Bernhard zur Fassung vom 27.06.2008:

[...]

5 k.) [2] In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass im beplanten Bereich, entgegen der Begründung zum Bebauungsplan, ein schützenswertes Kulturgut angesiedelt ist. Dort steht an der "Tanneschstraße" schräg gegenüber dem Mobilfunkmast seit Jahrzehnten ein christliches Feldkreuz, welches als schützenswertes Kulturgut anzusehen ist. [3] Außerdem ist davon auszugehen, dass im Bereich des geplanten Gewerbegebietes mit archäologischen Funden zu rechnen ist, da bereits im Zuge des Neubaus des Feuerwehrgerätehauses Teile eines Kuppelofens, Keramikreste sowie Scherben, die auf eine alemannischen Siedlung hindeuten und im Bereich der "Baumgartner Straße" Scherben und ein Brunnen aus der Römerzeit gefun-

den wurden, die darauf hinweisen, dass es eine "Römerstraße" gegeben haben muss, die quer durch die Schussenau nördlich und entlang Eriskirchs verlaufen ist. Daher ist auch im Bereich des geplanten Gewerbegebietes mit nicht unbedeutenden archäologischen Funden zu rechnen.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Das bestehende christliche Feldkreuz wird an seinem Standort erhalten. Die archäologischen Schritte werden sich auf baubegleitende Maßnahmen beschränken. Da die Ausdehnung und die Struktur der römischen Siedlung unklar bleiben, konnte nicht ausgeschlossen werden, dass sie in das Planungsgebiet hineinreichen. Daher sind die Erdbauamaßnahmen (Oberbodenabtrag) der Archäologischen Denkmalpflege anzuzeigen und eine archäologische Begleitung abzustimmen. Sollten archäologische Funde oder Befunde angetroffen werden, ist die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Hierbei sind die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) zu beachten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 25.07.2008 des Regierungspräsidenten Tübingen, Denkmalpflege zur Fassung vom 27.06.2008:

In Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geophysikalische Untersuchungen und Baggersondierungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Voruntersuchungen wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 07.08.2008 des Regierungspräsidenten Tübingen, Denkmalpflege zur Fassung vom 27.06.2008:

Zu 1.1: Nach Überprüfung der Luftbilder stellte der Gemeinderat fest, dass vom See aus keine Überschneidung der Sichtachsen zum Kirchturm der Kath. Pfarr- und ehem. Wallfahrtskirche [Liebfrauenkirche] und dem geplanten Gewerbegebiet bestehen. Aus diesem Grund war eine Untersuchung nicht erforderlich. Zum anderen wurde der Gewerbestandort in Richtung Kirchturm durch einen südlich angrenzenden, etwa 15 m hohen Baumbestand optisch abgeschirmt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Widmann, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Das bestehende Wegkreuz befindet sich durch die Verkleinerung des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und wird an seinem Standort erhalten. Die betreffende Begründung zum "Schutzwert Kulturgüter" wurde im Bebauungsplan ergänzt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von IG "Quo vadis Eriskirch"; Ralf Becker, Melanie und Manfred Bernhard zur Fassung vom 27.06.2008:

Zu 5 k 2: Das bestehende christliche Feldkreuz befindet sich durch die Verkleinerung des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und wird an seinem Standort erhalten. Die betreffende Begründung zum "Schutzgut Kulturgüter" wurde im Bebauungsplan ergänzt. Zu 5 k 3: In Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geophysikalische Untersuchungen und Baggersondierungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Voruntersuchungen wurden in der Abwägung berücksichtigt.

### 1.1.13 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.05.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Dr. Dreher, Landratsamt Bodenseekreis, Umweltschutzamt:

Südlich und südwestlich des Planungsgebietes befinden sich Wohnbauflächen (W) (vgl. Darstellung im Flächennutzungsplan). Östlich des Planungsgebietes sind im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen (M) dargestellt. In der Planung muss sichergestellt werden, dass in Bezug auf die Emissionen der geplanten gewerblichen Baufläche (G) die Immissions-Richtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden. Zur Einhaltung der Immissions-Richtwerte bestehen zwei Möglichkeiten: Zum einen besteht die Möglichkeit zur Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes GE<sub>e</sub> im südwestlichen Planungsgebiet (südlich der Tannöschstraße). In diesem Gebiet sind dann nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (dies sind Betriebe, die in einem Mischgebiet gemäß § 7 BauNVO zulässig sind). Auf diese Weise wird eine Pufferzone zur Wohnbebauung geschaffen (Abstand von Gewerbegebiet zur Wohnbebauung ca. 90 m). Eine weitere Möglichkeit zur Einhaltung der Immissions-Richtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung besteht durch die Festsetzung von Emissions-Kontingenten (immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel) nach DIN 45691 im gesamten Planungsgebiet. Folgende Immissions-Orte sind bei einer Emissions-Kontingentierung zu berücksichtigen: Fl.-Nr. 41, 204, 217, 232, 233, 838 und 842. Als Vorbelastung sind das Einkaufszentrum (Fl.-Nr. 225), der Gebrauchtwagen-Handel (Fl.-Nr. 225) und ggf. das Feuerwehrhaus (Fl.-Nr. 826) heranzuziehen. Zu den Schallemissionen des geplanten "Obstgroßmarktes Waldesch" sei auf das Gutachten der Firma "hils consult" (Fassung vom 22.06.2007) verwiesen. Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Bundes-Straße (B) 31 sowie der "Friedrichshafener Straße" Kreis-Straße (K) 7780 ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind die Verkehrslärm-Immissionen im Planungsgebiet zu ermitteln und mit den Orientierungswerten des Beiblattes 1

der DIN 18005-1 zu vergleichen. Des Weiteren soll im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung eine Gesamtlärm bewertung (Straßenverkehrs- und Gewerbe-Lärmmissionen) durchgeführt werden um zu prüfen, ob die Immissions-Grenzwerte der 16. BImSchV an der nächstgelegenen Umgebungsbebauung eingehalten werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.05.2008 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung von Hr. Schraff, Fliederstr., Eriskirch:

Herr Schraff fragt, wer die Einhaltung der zulässigen Emissionswerte und die Art der ansiedelnden Betriebe überwacht. Herr Sieber führt dazu aus, dass dies durch die gleichen Ämter erfolge, die auch die den Baugenehmigungen zu Grunde liegenden Planungen prüfen.

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Nördlich des überplanten Bereiches befindet sich die Bundes-Straße B 31, von welcher Geruchs- und Lärm-Emissionen ausgehen. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde nach dem Gutachten des Ingenieurunternehmens HPC HARRESS PICKE CONSULT AG in Ravensburg vom 05.06.2008 bis zu einer Tiefe von 0,30 m der Vorsorgewert für Kupfer überschritten. Auf der südlichen Ackerfläche, die bis vor wenigen Jahren als Intensivobstanlage genutzt wurde, wurde zusätzlich der Vorsorgewert von Quecksilber überschritten, auf dem Intensivgrünland der Cadmium-Vorsorgewert. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung des Ingenieurunternehmens HPC HARRESS PICKE CONSULT AG in Ravensburg (Gutachten vom 25.06.2008) wurden im Straßenunterbau der im Planungsgebiet liegenden Bestandsstraße polzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe nachgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro für Stadtplanung, H. Sieber eine schalltechnische Untersuchung (Fassung vom 16.06.2008) der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Planungsgebiet durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für ein Gewerbegebiet durch die Verkehrslärm-Einwirkungen der B 31 tagsüber und nachts überschritten werden. Der damit einhergehende Konflikt kann in diesem Bereich durch Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gelöst werden (Orientierung der Aufenthaltsräume auf die straßenabgewandte Seite). Die Kreis-Straße K 7780 verursacht keine Überschreitung der Orientierungswerte im geplanten Gewerbegebiet.

Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Widmann, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Bei den Emissionen ist in den Unterlagen vermerkt, dass auf die Umgebungsbebauung Lärm einwirkungen zu erwarten sind. Laut schalltechnischer Untersuchung ist an unserem Haus (106) eine Lärm belastung von 52,6/37,6 db(A) zu erwarten. Werden alte Lärm belastungs berechnungen wie zum Beispiel die Lärm berechnung nach Bau der Lärmschutzmaßnahmen B 31 neu herangezogen, so liegt unser Haus tagsüber in einem Bereich zwischen 49 und 54 db(A). Dieser Vergleich lässt nur zwei Aussagen zu. Erstens es wird nicht lauter, oder zweitens die

schalltechnische Untersuchung ist nicht vollständig. Da Gewerbebetriebe auf eine so kurze Distanz mit Sicherheit nicht zu überhören sind, gehe ich davon aus, dass die schalltechnische Untersuchung nicht vollständig ist und die bereits vorhandene Lärmbelastung nicht vollständig erfasst ist. Zudem sind im Bebauungsplanentwurf keine Einschränkungen für Nacharbeit vorgesehen, da die schalltechnischen Untersuchung als Tageswert 52,6 db(A) als zu erwartenden Schallpegel angibt, darf in dem geplanten Gewerbegebiet nachts nicht gearbeitet werden, weil sonst der zulässige Wert von 45 db(A) bei uns überschritten wird. Ein Gewerbegebiet im Tannesch in der geplanten Version führt zu unzumutbaren Lärmbelastungen. Besondere Maßnahmen zum Schutz der Anwohner sind in den Unterlagen nicht erkennbar.

Stellungnahme vom 13.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Und Fr. Steinhilber, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Hiermit möchten wir zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Tannesch" Stellung nehmen: Zunächst möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir uns den Ausführungen der Interessengemeinschaft "Quo vadis Eriskirch" vollinhaltlich anschließen, ebenso den Ausführungen von Herrn Manfred Bernhard vom 13.08.2008. [1] Auch die "Baumgartnerstr. 11" betrifft die zusätzliche Lärmbelästigung, die auch ohne das geplante Gewerbegebiet schon an den Grenzen der Zumutbarkeit liegt. Aus den uns zugänglichen Plänen ist nicht zu ersehen, dass eine Wendedeplatte im Gewerbegebiet geplant ist, somit ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen (z.B. Lkw) in der "Baumgartenerstrasse" sowie dem "Tannöschweg" zu rechnen. Mit evtl. Hausschäden durch Schwerlastverkehr ist zu rechnen. [2] Im Übrigen verliert das Grundstück/Haus "Baumgartnerstr. 11" erheblich an Wert. [3] Durch das Flurstück 830 sind wir nochmals betroffen. Das Grundstück ist landwirtschaftliche Nutzfläche. Es ist zu prüfen, ob eine landwirtschaftliche Nutzung durch die entstehenden Emissionen evtl. eingeschränkt wird oder überhaupt noch möglich ist. [4] Aus den ausgelegten Plänen ist ersichtlich, dass die Verlegung der Altglas, Altpapier und div. anderer Entsorgungscontainer an unsere Flurstücksgrenze vorgesehen ist. Hierdurch ist mit einer erheblichen Verschmutzung und Verunreinigung unserer Nutzfläche zu rechnen (s. bereits bestehende Situation bei den angrenzenden Grundstücken bei der Sammelstelle!).

Stellungnahme vom 13.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Und Fr. Hidle, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Hiermit möchten wir zu dem Entwurf des Bebauungsplans Gewerbegebiet Tannesch auch noch persönlich Stellung nehmen. Wie Ihnen bekannt sein dürfte, unterstützen wir die Interessengemeinschaft "Quo vadis Eriskirch" und schließen uns hiermit vollinhaltlich den Ausführungen der IG "Quo vadis Eriskirch" in der gesonderten Stellungnahme an. Persönlich möchten wir jedoch noch auf folgende Umstände hinweisen: Das für Tannesch neu geplante Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung. Die Entfernung zu unserem Haus beträgt ca. 60 m.

Da es sich bei dieser Planung um ein Gewerbegebiet handelt, bei dem nicht bekannt ist, welche Firmen dort ihr Gewerbe betreiben, muss nicht nur mit Lärm sondern auch mit anderen Emissionen, die nach TA Luft möglich sind, gerechnet werden. Gesundheitliche Risiken und eine wesentliche Verschlechterung der Lebensqualität ist die Folge. Aus dem Lärmgutachten ist nicht ersichtlich, ob die Lärm-Grundbelastung, die bereits durch die Bundes-Straße (B) 31 alt und Bundes-Straße (B) 31 neu besteht, in die Berechnung eingeht. Wir bestehen daher darauf, dass mit den aktuellen Werten der Bundes-Straßen (B) 31 alt und neu (Vorbelastung) eine Nachberechnung für unser Haus "Irisstr. 26" durchgeführt wird. Wir danken für ihr Verständnis.

Stellungnahme vom 13.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Bernhard, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Hiermit möchten wir zu dem Entwurf des Bebauungsplans Gewerbegebiet Tannesch auch noch persönlich Stellung nehmen: Wie Ihnen bekannt sein dürfte, sind wir Mitglieder der Interessengemeinschaft "Quo vadis Eriskirch" und schließen uns hiermit vollinhaltlich den Ausführungen der IG "Quo vadis Eriskirch" in der gesonderten Stellungnahme an. Persönlich möchten wir jedoch noch auf folgende Umstände hinweisen: [1] In der Sonderausgabe Jahresbericht 1986 des Mitteilungsblattes wurde verkündet, dass erstmals seit längerer Zeit im Ortsteil Eriskirch Bauerwartungsland in Tannesch ausgewiesen werden kann. Grundvoraussetzung dafür war allerdings die Verlegung der Bundes-Straße (B) 31. Inzwischen wurde die Bundes-Straße (B) 31 verlegt und es wurden Lärmschutzmaßnahmen vom Feuerwehrhaus bis ca. 80 m nach der Schussen Richtung Mariabrunn durchgeführt. Mein Haus wurde vom Lärm her aus Richtung Mariabrunn nicht ausreichend geschützt, da einmal die Höhe der Lärmschutzwand nicht ausreicht und auf eine Isolierung der Innenwände des Mauernriedtunnels, wie es z.B. in Bayern üblich ist, verzichtet wurde. Trotzdem habe ich keine weiteren Forderungen erhoben, um den Bau der geplanten Schallmaßnahmen nicht weiter zu verzögern. Ich habe inzwischen mein Dach in der gesamten Fläche zusätzlich schallisoliert und durch weitere Baumaßnahmen Fenster und Belüftungsmöglichkeiten Richtung Kaufland geschaffen. Ich möchte mir daher nicht auch noch diese Möglichkeit, mich bei geöffneten Fenstern in den Räumen aufzuhalten, nehmen lassen! Das für Tannesch geplante Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung. Haus Schmid ist mit einer Familie mit Kindern bewohnt, gegenüber Bundes-Straße (B) 31 alt sind es nur ca. 50 m bis zur Wohnbebauung und auch zu der Bebauung in Tannesch ist die Entfernung ebenfalls sehr gering. Da es sich bei dieser Planung um ein Gewerbegebiet handelt, bei dem nicht bekannt ist, welche Firmen dort Ihr Gewerbe betreiben, muss nicht nur mit Lärm sondern auch mit anderen Emissionen die nach TA Luft möglich sind, gerechnet werden. [2] Eriskirch ist auf dieses Gewerbegebiet nicht angewiesen. Seit Jahren stehen ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung, Gewerbegebiet Aspen weitab von Wohnbebauung 25.000m<sup>2</sup> Mischgebiet Seestrasse 5.500m<sup>2</sup>. [3] Weiterhin ist Eriskirch keine Gemeinde, die aus dringendem Notbedarf Flächen verkaufen muss, und dafür gesundheitliche Risiken und eine wesentliche Verschlechterung der Lebensqualität ihrer Bürger in Kauf nehmen muss. Wie Sie wissen, haben die Lärmberechnungen für das Dachgeschoß meines Hauses, in dem sich die

Schlafräume befinden zu folgendem Ergebnis geführt: Tagwert 56,2 dB (A) Nachtwert 49,2 dB(A). Ich gehe davon aus, dass dem Büro Sieber bei Erstellung des Lärmgutachtens diese Werte nicht vorgelegen haben, so dass das Lärmschutgzutachten bereits aus diesem Grund nicht verwertbar ist. Ich verlange daher, dass mit den zuvor genannten Werten für mein Anwesen (Vorbelastung) eine Nachberechnung für mein Haus "Baumgartnerstr. 13" durchgeführt wird. Sollte es sich bei der Nachberechnung ergeben, dass entweder Tag oder Nachtwert erhöht werden, so sehe ich mich weiter gezwungen, die mir vom Gesetzgeber eingeräumten rechtlichen Schritte gegen den Bebauungsplan Tannesch wahrzunehmen. Zur Info: Rein rechnerisch werden die bisher berechneten Grenzwerte nicht erhöht, wenn vom Gewerbegebiet nachfolgende Lärmemission ausgeht: Tagwert ca. 36 dB(A), Nachtwert ca. 29 dB(A). Dies sind Werte, die bei einem Gewerbegebiet sicher nicht eingehalten werden können. Ich möchte Sie daher bitten, die Pläne für ein Gewerbegebiet in Tannesch fallen zu lassen.

Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von IG "Quo vadis Eriskirch"; Ralf Becker, Melanie und Manfred Bernhard zur Fassung vom 27.06.2008:

[...]

d. Durch das geplante Gewerbegebiet sind die Anwohner einer noch höheren Lärmbelastung ausgesetzt. Dies wird schon durch den Umstand deutlich, dass die Gemeinde das Gewerbegebiet Tannesch in zwei Teilgebiete aufteilen musste. In dem Teilgebiet, welches neben der Feuerwehr errichtet werden soll, mussten bereits auf Grund des Lärmschutgzutachtens geringere Werte festgesetzt werden, als in dem Teilgebiet, welches an die Bundes-Straße (B) 31 neu grenzt. Wir hatten schon oben (Punkt 4. a.) ausgeführt, dass das Lärmschutgzutachten unseres Erachtens von falschen Voraussetzungen ausgeht, da zum einen die Wohnbebauung im Wohngebiet "Baumgartner Str. 13" und die Situation im Zusammenhang mit dem Obstgroßhandel Spanagel nicht in die Bewertungen eingeflossen ist. Daher bezweifeln wir, dass die rechtlich zulässigen Grenzwerte eingehalten werden. Für die direkten Anwohner selbst wird es durch das geplante Gewerbegebiet zu einer zwei- bis dreifachen Erhöhung des wahrgenommenen Lärms kommen. Dies vor dem Hintergrund, dass engagierte Bürger aus der Gemeinde sich für einen Lärmschutz an der "Bundes-Straße (B) 31 neu" eingesetzt haben und diesen zumindest in Grundzügen verwirklichen konnten und nunmehr durch das geplante Gewerbegebiet einer zusätzlichen Lärmbelastung ausgesetzt werden. Letztlich ist noch darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde in dem Entwurf zum Bebauungsplan Nacharbeit für möglich hält, so dass neben dem Verkehrslärm noch in der Nacht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen durch die Betriebe im Gewerbegebiet zu rechnen ist. Dies ist für uns in keiner Weise nachvollziehbar. e.) Bisher hat die Gemeindeverwaltung nicht bekannt gegeben, welche Art von Gewerbe für das geplante Gewerbegebiet Interesse gezeigt hat. Für die Anwohner sind daher die zukünftigen Nutzungen, Nutzungsänderungen und deren Belastungen nicht abschätzbar, zumal uns keine Nutzungsbeschränkungen bzw. Auflagen im Entwurf des Bebauungsplans bekannt sind. Lediglich Vergnü-

gungsstätten und Tankstellen haben einen Ausschluss erfahren. Auf Grund dieser Tatsache sind auch Geruchsbelästigungen durch die sich ansiedelnden Betriebe im geplanten Gewerbe nicht auszuschließen. Auch hierdurch werden die Anwohner in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. f.) Der kürzlich erst errichtete Lärmschutz an der "Bundes-Straße (B) 31 neu" wird durch das geplante Gewerbegebiet Tannesch ad absurdum geführt. Wie bereits oben ausgeführt, haben sich engagierte Bürger, darunter auch eine Vielzahl von Anwohnern des Tannesch, auf Grund der Lärmbelastung durch die Bundes-Straße (B) 31 neu" für Lärmschutzmaßnahmen eingesetzt. Wenn nunmehr vor die Lärmschutzwand Gewerbe angesiedelt wird, was zu einer erneuten Erhöhung des Lärmpegels führt, dann wird der gerade gewonnene Vorteil wieder zunichte gemacht. Für einen großen Teil der damaligen Lärmschutzbefürworter und auch für die Landesstraßenbauverwaltung, die immerhin eine beträchtliche Summe für den Lärmschutz investiert hat, ist dies ein "Schlag ins Gesicht". Nicht nur die Bewohner im Tannesch werden auf diesem Wege einer erhöhten Lärmbelastung durch das Gewerbegebiet ausgesetzt, sondern auch weitere Teile der Gemeinde, die durch den Lärmschutz verhindern werden sollte.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch die Ausweisung der Gewerbegebietsflächen sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung (Fl.-Nrn. 41, 204/1, 217, 232, 233, 838 und 842) zu erwarten. Diese könnten ohne, wie hier getroffene, geeignete Festsetzungen, zu Nutzungskonflikten führen. In der schalltechnischen Untersuchung vom 16.06.2008 wurden Emissions-Kontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schall-Leistungspegel) für die Gewerbegebietsflächen errechnet. Diese wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Emissions-Kontingente stellen für die Umgebung des Planbereiches sicher, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1998) eingehalten werden. Bei der Berechnung der Kontingente wurde die Vorbelastung des bestehenden Einkaufszentrums westlich des Planungsgebietes berücksichtigt. Die Einhaltung der Emissions-Kontingente wird im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Das Bodenmaterial auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen weist bis 30 cm Tiefe entsorgungsrelevante Schadstoffgehalte auf und ist daher bei Abtransport sachgerecht zu entsorgen. Innerhalb des Planungsgebietes kann der Bodenaushub verarbeitet werden. Das bei den Straßenbauarbeiten anfallende schadstoffbelastete Aushubmaterial des Straßenunterbaus ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Abwasser wird in die bestehende Schmutzwasserkanalisation in der "Friedrichshafener Straße" eingeleitet und der Kläranlage Eriskirch zugeführt. Bei Gewerbeansiedlungen bzw. Flächenumnutzungen, bei denen stark belastete Regenwasserabflüsse entstehen, werden zusätzliche Einzelmaßnahmen, wie z.B. Schmutzfangzellen, dezentral durch den jeweiligen Gewerbebetrieb umgesetzt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Widmann, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Zu Belangen der Lärmeinwirkungen siehe Gesamt-Abwägung unter Punkt 5.1.1 "Lärm".

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 13.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Und Fr. Steinhilber, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Zu 1: Die gewählte Erschließung im Plangebiet ermöglicht auf der im Osten vorgesehenen Wendeplatte das Wenden von Pkw und kleineren Lieferfahrzeugen. Größere Lieferfahrzeuge und Lkw können, soweit sie nicht auf dem jeweiligen Betriebsgelände wenden, auf der als "T" ausgeformten Erschließungsfläche zurückstoßen und hierdurch wie in einem Wendehammer wenden. Auf diese Weise wurde einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen in der "Baumgartner Straße" entgegengewirkt. Zu 2: Zum Belang des Eigentums in der Nachbarschaft siehe Gesamt-Abwägung "Eigentum in der Nachbarschaft". Zu 3: Vgl. Abwägung zur Stellungnahme des Amtes für Kreisentwicklung; Landratsamt Bodenseekreis vom 12.08.2008. Zu 4: Die angeführte Problematik war der Gemeinde bekannt. Durch die Errichtung geeigneter Einzäunungen wird die Gemeinde Verunreinigungen angrenzender Flächen minimieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 13.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Und Fr. Hidle, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Zu Belangen der Lärmeinwirkungen siehe Gesamt-Abwägung "Lärm" und Gesamt-Abwägung "Luft".

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 13.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Bernhard, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Zu 1: Zu Belangen der Lärmeinwirkungen siehe Gesamt-Abwägung "Lärm". Zu Belangen der Lärmeinwirkungen siehe Gesamt-Abwägung "Luft". Zu 2: Die genannten Flächen stellen unge nutzte, zumindest teilweise für gewerbliche Nutzungen vorgesehene Flächen dar. Da sie sich jedoch in privater Hand befinden, stehen diese Flächen der Gemeinde für eine kurzfristige gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Die Gemeinde sah daher die Erforderlichkeit, im Bereich "Tannesch" neue Gewerbe flächen zur Deckung des gemeindlichen Gewerbe flächenbedarfs, insbesondere auch für ortsansässige Betriebe, auszuweisen. Vgl. hierzu auch die Stellungnahmen des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 04.08.2008 und des Regierungspräsidiums Tübingen, Baden-Württemberg vom 28.07.2008. Zu 3: Zu Belangen der

Lärmeinwirkungen siehe Gesamt-Abwägung "Lärm".

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von IG "Quo vadis Eriskirch"; Ralf Becker, Melanie und Manfred Bernhard zur Fassung vom 27.06.2008:

Zu 5 d und e: Zu Belangen der Lärmeinwirkungen siehe Gesamt-Abwägung "Lärm". Zu Belangen der Lärmeinwirkungen siehe Gesamt-Abwägung "Luft". Zu 5 e: Es wurde gesehen, dass die konkrete Art der einzelnen Betriebe zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO wurde die Art der in diesem Gebiet zulässigen Gewerbebetriebe hinreichend bestimmt. Um wesentliche Konfliktpotentiale zu vermeiden wurde der genannte Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten vorgenommen. Eine weitere Einschränkung der Festsetzung des Gebietscharakters erschien nicht erforderlich, da durch diese und weitere, flankierende Festsetzungen im Bebauungsplan, wie beispielsweise die Festsetzung von Emissionskontingenten und das anschließende Baugenehmigungsverfahren erhebliche Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen ausgeschlossen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt wurden. Zu 5 f: Zu Belangen der Lärmeinwirkungen siehe Gesamt-Abwägung "Lärm".

Gesamt-Abwägung des Gemeinderates: "Lärm" zur Fassung vom 27.06.2008:

Die Beurteilungs-Pegel der Geräusche verschiedener Schallquellen wie Verkehrslärm, Industrie- und Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm sind gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu diesen Geräuschquellen jeweils getrennt mit den Orientierungswerten zu vergleichen und dürfen nicht addiert werden. Für eine Gesamtlärm-Beurteilung steht bislang kein einheitliches Regelwerk zur Verfügung. Gesamt-Immissions-Grenzwerte gibt es nicht. In der aktuellen Fassung der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) verwiesen. Dementsprechend werden die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt. Der Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärmimmissionen wurde durch die Festsetzung von Emissionsbeschränkungen in Form von maximal zulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln (Emissions-Kontingenten nach DIN 45691) sichergestellt. Angrenzende vorhandene Gewerbeflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurden hierbei als Vorbelastung berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wurde bei der Berechnung der Vorbelastung an den maßgeblichen Einwirkorten zwar das bestehende Einkaufszentrum (gewerbliche Nutzung) berücksichtigt, jedoch nicht die Lärmbelastung ausgehend von der Bundes-Straße (B) 31 (Verkehrslärm), da Geräusche verschiedener Schallquellen (hier: Gewerbe und Verkehr) nicht addiert werden dürfen. Eine Erhöhung der Lärmbelastung durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes kann an der Umgebungsbebauung des Gebietes nicht ausgeschlossen werden. Jedoch wurde im Rahmen der Bauleitplanung durch die Festsetzung von Emissions-Kontingenten im Gewerbegebiet sichergestellt, dass an der

Umgebungsbebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) eingehalten werden. Somit wurde die schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen dauerhaft gewährleistet. Anzusiedelnde Gewerbebetriebe haben im baurechtlichen oder im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren einen Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Emissions-Kontingente zu erbringen. Mögliche Konflikte wurden somit im Rahmen des Bebauungsplanes gelöst bzw. in Genehmigungsverfahren zu den jeweiligen Vorhaben zu lösen sein. Zur Geräuschkontingentierung in einem der in §§ 4 - 9 BauNVO aufgeführten Gebiete ist gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich eine Gliederung erforderlich (siehe Ziffer 4.2 der DIN 45691). Aus diesem Grund wurde eine Zonierung des Gebietes in zwei Teilbereiche GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub> durchgeführt. Eine Zunahme der Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Straßen durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben kann nicht ausgeschlossen werden. Die Geräusche des An- und Abfahrverkehrs aus dem Gewerbegebiet auf die öffentlichen Verkehrsflächen wurden gemäß TA Lärm Ziffer 7.4 bis zu einem Abstand von 500 m zum jeweiligen Betriebsgrundstück berücksichtigt. Da bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht bekannt ist, welche Betriebe sich ansiedeln, werden die Geräusche auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Rahmen der baurechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ermittelt und beurteilt sowie ggf. Maßnahmen zur Verminderung der Geräusche festgelegt. Für die Berechnung von Mindestabständen oder zur Feststellung von Schutzmaßnahmen ist gemäß DIN 18005-1 für Gewerbegebiete mit flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln von  $L_W^{''} = 60 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$  sowohl tagsüber als auch nachts zu rechnen. Dieser Wert ist als Anhaltswert für nicht eingeschränkte Gewerbegebiete anzusehen. Bei diesem Ansatz werden im vorliegenden Fall (Gewerbegebiet Tannesch) nachts die zulässigen Immissionsrichtwerte an der schützenswerten Umgebungsbebauung überschritten. Aus diesem Grund wurden die Emissions-Kontingente für die Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) geringer (GE<sub>1</sub>: 50 dB(A)/m<sup>2</sup>; GE<sub>2</sub>: 47 dB(A)/m<sup>2</sup>) festgesetzt. Damit wird die Einhaltung der zulässigen Nacht-Immissionsrichtwerte an der Umgebungsbebauung gewährleistet. Unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen durch Nachtarbeit sind daher ausgeschlossen. Der zu- und abfließende Verkehr aus der Ortsmitte zum Obstgroßmarkt Spanagel ist aus den o.g. Gründen (Verkehrslärm und Gewerbelärm sind getrennt zu beurteilen) bei der Berechnung der Emissions-Kontingente nach DIN 45691 nicht zu berücksichtigen. Nachfolgend sind die Beurteilungs-Pegel an den Immissions-Orten, die über die festgesetzten Emissions-Kontingente ermittelt wurden, aufgeführt. Es ist zu erkennen, dass selbst bei voller Ausnutzung der festgesetzten Kontingente die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Einwirkorten, auch an der "Baumgartner Straße 13", unterschritten werden.

Immissions-Ort;~ Gebietscharakter nach BauNVO	Beurteilungs-Pegel- in dB(A)€		Immissionsrichtwert- lt. TA Lärm in dB(A)€		Über-/Unter- schreitung in dB(A)€	
	tags€	nachts€	tags€	nachts€	tags€	nachts€
10°1-(Fl.-Nr.217)-Irisstr.-45; WA€	52€	37€	55€	40€	-3€	-3€
10°2-(Fl.-Nr.232)-Irisstr.-43; WA€	53€	37€	55€	40€	-2€	-3€
10°3-(Fl.-Nr.233)-Irisstr.-41; WA€	53€	37€	55€	40€	-2€	-3€
10°4-(Fl.-Nr.204/1)-Fliederstr.-10; WA€	52€	37€	55€	40€	-3€	-3€
10°5-(Fl.-Nr.41)-Irisstr.-28; WA€	54€	38€	55€	40€	-1€	-2€
10°6-(Fl.-Nr.838)-Tannöschstr.-10/1; MIE	53€	38€	60€	45€	-7€	-7€
10°7-(Fl.-Nr.842)-Tannöschstr.-5; MIE	52€	37€	60€	45€	-8€	-8€
Baumgartner-Str.-13; WA€	49€	34€	55€	40€	-6€	-6€

Die Lärmimmissionen der Bundes-Straße (B) 31 werden weiterhin durch den errichteten Lärm- schutz im Zuge des Neubaus (B) 31 abgeschirmt.

Gesamt-Abwägung des Gemeinderates: "Luft" zur Fassung vom 27.06.2008:

Durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben kann es zu einer Beeinträchtigung der Luftqualität kommen. Jedoch dient ein Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1 BauNVO) im Gegensatz zu einem Industriegebiet (§ 9 Abs. 1 BauNVO) vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Wesentliche lufthygienische Auswirkungen waren daher nicht zu erwarten. Im Rahmen der baurechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren der anzusiedelnden Betriebe wurde sichergestellt, dass die vorgeschriebenen Emissions- und Immissionswerte der Verwaltungsvorschrift TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft; Jahr 2002) und der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) eingehalten werden. Diese Werte stellen den Stand der Technik dar.

#### 1.1.14 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Der Bereich ist relativ flach und eignet sich grundsätzlich für eine Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Photovoltaikanlagen).

## **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch die Planung ist eine optimale Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Photovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zugelassen.

### **1.1.15 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):**

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.05.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Adler, Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21, Bauleitplanung, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor):

Ausschnitt aus der Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 08.05.2008:

"[...]

I Belange der Raumordnung: Das Regierungspräsidium entnimmt den Unterlagen die Absicht der Gemeinde Eriskirch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Gewerbeblächen in einem rd. 2 ha großen Areal zu schaffen. Dieses Gewerbegebiet ist nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung der Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Mit der neu gefassten Vorschrift des § 1a Abs. 2 BauGB verlangt der Gesetzgeber eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Thema des Flächenverbrauchs als bisher. Insbesondere muss, wie in der 62. BauRB (Baurechtsreferentenbesprechung) des Innenministeriums am 11. und 12.04.2005 nachdrücklich betont, der Forderung Innenentwicklung vor Außenentwicklung in den Bauleitplänen Rechnung getragen werden. Dies steht auch im Einklang mit dem Plansatz 3.1.9 Z des Landesentwicklungsplans 2002, wonach die Möglichkeiten der Verdichtung und Arondierung zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sind. Aus den Luftbildern von Eriskirch ergeben sich Anhaltspunkte, dass in der Gemeinde Potenziale für eine Innenentwicklung vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für das Gewerbegebiet "Aspen" mit rd. 4 ha freien Flächen. Vor der Ausweisung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen von rd. 2 ha sind zunächst Potentiale der Innenentwicklung in Eriskirch zu ermitteln bzw. Standortalternativen auf bereits bauleitplanerisch ausgewiesenen Flächen zu prüfen. Die Gemeinde Eriskirch wird daher gebeten, ihren Gewerbeblächenbedarf nachvollziehbar zu begründen (Gesamtkon-

zept) und die Begründung mit einer Bestandsermittlung, die

- Gewerbegebächen aus dem rechtswirksamen FNP,
- unbebaute Grundstücke in Bebauungsplangebieten,
- Brach- und Konversionsfläche sowie
- Baulücken, untergenutzte Grundstücke gewerblicher Prägung

darstellt, zu verstehen. Eine Zustimmung zum o.a. Bebauungsplan kann aus der Sicht der Raumordnung derzeit nicht erfolgen. [...]"

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.05.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Köberle, Regionalverband Bodensee Oberschwaben, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor):

Ausschnitt aus der Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 13.05.2008:

"[...]

Die Gemeinde Eriskirch plant mit dem Bebauungsplan die Erweiterung ihrer Gewerbegebächen. Hierzu ist nach den Vorgaben der §§ 1a Abs. 2 und 1 Abs. 5 BauGB bei der weiteren Siedlungsentwicklung besonders der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden zu beachten. Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Nr. 2 und 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 LplG) sind von dem Vorhaben direkt nicht betroffen. Es sind jedoch insbesondere die beiden Ziele 2.2.3.1 und 3.1.9 des Landesentwicklungsplanes (2002) zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs als Planungsgrundlage zu beachten. Danach ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen sowie Baulücken und Baulandreserven zu nutzen. Auf den Flächensparappell des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 22.07.2003 und die im Dezember 2004 erschienene Broschüre "Flächen gewinnen" des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg wird ausdrücklich hingewiesen, die den Vorrang der städtebaulichen Innenentwicklung vor der Außenentwicklung fordert, einschließlich ihrer Ermittlung und Mobilisierung durch die Planungsträger. Die Genehmigungsbehörden sind aufgerufen, einen strengen Maßstab an die Begründung für neue Flächenausweisungen im bisherigen Außenbereich anzulegen. So ist u.a. zu prüfen, ob die im Gewerbegebiet "Aspen" (2004) vorhandenen Reserven vorrangig vor der Inanspruchnahme neuer Flächen genutzt werden können. Für das geplante Gewerbegebiet ist ein Bedarfsnachweis unter Berücksichtigung vorhandener Baulandreserven und deren vorrangiger Nutzung zu erbringen. Solange diese Vorgaben keine Berücksichtigung gefunden haben, erhebt der Regionalverband Bedenken zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tannesch". Fragen des Straßenbaus und des Immissionsschutzes (insbesondere der Bundes-Straße (B) 31) bitten wir mit den Fachbehörden

abzustimmen.

[...]"

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Östlich des Planungsgebietes befinden sich das gemeldete FFH-Gebiet Nr. 8323-341 "Schussenbecken und Schmalegger Tobel" und das gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotop "Ufergehölze an der Schussen bei Mariabrunn". Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Der Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen sieht für das Planungsgebiet die Möglichkeit einer Bebauung, konkret Wohn- und Mischbauflächen, vor.

Stellungnahmen vom 28.07.2008 und vom 07.11.2008 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 27.06.2008 und 16.09.2008:

Stellungnahme vom 28.07.2008:

Belange der Raumordnung: Die Gemeinde Eriskirch hat sich laut der Begründung des o.a. Bebauungsplanes (Fassung vom 27.06.2008) intensiv mit dem Thema des Flächenverbrauchs auseinandergesetzt und ihre Gewerbeflächenpotenziale nachvollziehbar dargestellt. Demnach stehen der Gemeinde Eriskirch keine weiteren gewerblichen Flächen mehr zur Verfügung. Aus diesem Grund bestehen aus der Sicht der Raumordnung gegen eine Ausweisung von rd. 1,60 ha gewerblicher Bauflächen für die Eigenentwicklung der Gemeinde Eriskirch keine Bedenken mehr.

Stellungnahmen vom 07.11.2008:

I) Belange der Raumordnung Nach Plansatz 2.3.2 (Z)<sup>1</sup> des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben ist die Gemeinde Eriskirch mit ihrer Siedlungsentwicklung auf Eigenentwicklung zu beschränken. Nach der Begründung des o. a. Plansatzes gehören zur Eigenentwicklung einer Gemeinde die Befriedigung des Bedarfs an Bauflächen für die natürliche Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf (Eigenbedarf). Wanderungsgewinne und größere Gewerbebauflächen gehören nicht zum Eigenbedarf. Dies steht auch im Einklang mit dem Plansatz 3.1.5 (Z) des Landesentwicklungsplans 2002, wonach in Gemeinden mit Eigenentwicklung lediglich die Ausweisung von Flächen für Erweiterungsvorhaben bereits ortsansässiger Betriebe möglich ist. In der Begründung des Bebauungsplans fehlt diese konkrete Darstellung. Hierfür ist ein entsprechender Nachweis noch zu führen.

<sup>1</sup> Z = Ziel der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB, §§ 3 Nr. 2 u. 4 Abs. 1 ROG u. des

§ 4 Abs. 1 u. 4 LpIG. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und unterliegen nicht der Abwägung der Gemeinde.

Stellungnahme vom 04.08.2008 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zur Fassung vom 27.06.2008:

Der Regionalverband hat mit Schreiben vom 13.05.2008 dargelegt, dass zur Ausweisung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Tannesch" keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, jedoch hinsichtlich der Vorgaben des BauGB und des Landesentwicklungsplanes zur Flächeneinsparung im Flächennutzungsplan ausgewiesene und bislang nicht bebaute Flächen als Alternativen einer Überprüfung zu unterziehen sind. [Auszug aus der Stellungnahme vom 13.05.2008: (...) die Gemeinde Eriskirch plant mit dem Bebauungsplan die Erweiterung ihrer Gewerbegebiete. Hierzu ist nach den Vorgaben der §§ 1 Abs. (2) und 1 Abs. (5) BauGB bei der weiteren Siedlungsentwicklung besonders der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden zu beachten. Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Nr. 2 und 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 LpIG) sind von dem Vorhaben direkt nicht betroffen. Es sind jedoch insbesondere die beiden Ziele 2.2.3.1 und 3.1.9 des Landesentwicklungsplanes (2002) zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs als Planungsgrundlage zu beachten. Danach ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen sowie Baulücken und Baulandreserven zu nutzen. Auf den Flächensparappell des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 22.07.2003 und die im Dezember 2004 erschienene Broschüre "Flächen gewinnen" des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg wird ausdrücklich hingewiesen, die den Vorrang der städtebaulichen Innenentwicklung vor der Außenentwicklung fordert, einschließlich ihrer Ermittlung und Mobilisierung durch die Planungsträger. Die Genehmigungsbehörden sind aufgerufen, einen strengen Maßstab an die Begründung für neue Flächenausweisungen im bisherigen Außenbereich anzulegen. So ist u.a. zu prüfen, ob die im Gewerbegebiet "Obere Aspen" (2004) vorhandenen Reserven vorrangig vor der Inanspruchnahme neuer Flächen genutzt werden können. Für das geplante Gewerbegebiet ist ein Bedarfsnachweis unter Berücksichtigung vorhandener Baulandreserven und deren vorrangiger Nutzung zu erbringen. Solange diese Vorgaben keine Berücksichtigung gefunden haben, erhebt der Regionalverband Bedenken zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tannesch". (...) ] Diese Alternativenprüfung ist unter Punkt 7.2.3 der Begründung zum Bebauungsplan umfassend erfolgt und dargelegt. Nach Punkt 7.2.2.4 der Begründung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen. Der Regionalverband bringt zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tannesch" keine Anregungen und Bedenken vor.

Stellungnahme vom 11.08.2008 der Industrie- und Handelskammer, Bodensee-Oberschwaben zur Fassung vom 27.06.2008:

Wir begrüßen es, dass die Gemeinde Eriskirch zwischen der Bundes-Straße (B) 31 und der "Friedrichshafener Straße" eine neue Gewerbefläche ausweist. Eriskirch liegt an der Landesentwicklungsachse Stockach-Überlingen-Friedrichshafen-Lindau, im Regionalplan gehört Eriskirch zu den Gemeinden im Uferbereich, für die eine Eigenentwicklung vorgesehen ist. Es ist wichtig, dass durch die Ausweisung von Gewerbeflächen die zukünftige Entwicklung der Unternehmen und die eigene erfolgreiche Entwicklung der Gemeinde gewährleistet werden. In der Begründung zum Bebauungsplan wird der Bedarf an Flächen insbesondere von ortsansässigen Betrieben genannt. Deshalb unterstützen wir den Bebauungsplan ausdrücklich. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass Eriskirch auch im Standort-Informations-System der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg seinen Auftritt gestaltet hat. Im Interesse eines aktuellen Systems, das die Industrie- und Handelskammern Unternehmen zur Verfügung stellen möchten, bitten wir Sie herzlich, Ihre Angaben im System auf Aktualität zu überprüfen und die neue Gewerbefläche aufzunehmen, soweit noch nicht vergeben. Neu ist auch die Möglichkeit, Gewerbeimmobilien ins System einzustellen. Anbei finden Sie ein Gemeinde-Exposé für Eriskirch, das Ihnen als Grundlage für die Überarbeitung dienen kann.

Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn und Fr. Haller, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Wir sind gegen ein reines Gewerbegebiet im Tannesch mit folgenden Begründungen: Ein neues Gewerbegebiet in Eriskirch-Tannesch ansiedeln zu wollen, widerspricht dem derzeitigen fehlenden Bedarf. Es sind ca. 30.000 qm sofort benutzbare Fläche vorhanden. Die Kampagne der Landesregierung Baden-Württembergs, Flächen zu sparen, muss hier zwingend berücksichtigt werden. [...] [3] Sie verweisen auf das Gemeinde-Entwicklungskonzept von 1997. Die Bürger hätten 1997 (Südkurier) einem Gewerbegebiet zugestimmt. Dies entspricht nicht den Tatsachen. Darüber hinaus wurde dieses Gemeinde-Entwicklungskonzept 1997 ohne Zugrundelegung des gültigen Regionalplanes von 1996 gemacht. Dies führt Dr. Köhler vom Regionalverband Bodensee-Oberschwaben als Rüge in Sachen Obstgroßmarkt an. Wir bitten Sie daher sehr, all diese Punkte bei Ihren weiteren Entscheidungen zu berücksichtigen! Gerne erwarten wir Ihre schriftliche, ausführliche und erklärende Stellungnahme.

Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von IG "Quo vadis Eriskirch"; Ralf Becker, Melanie und Manfred Bernhard zur Fassung vom 27.06.2008:

[...]

5. Aber wir haben auch materielle Einwendungen gegen den Entwurf zum Bebauungsplan eines Gewerbegebiets im Tannesch. a.) Dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben vom

04.04.1996, der als höherrangiges Recht Geltung hat und bei den Planungserwägungen der Gemeinde in Betracht zu ziehen ist, ist unter dem Punkt "Gewerbe und Industrie" zu entnehmen, dass der Nutzung der Gewerbebranche Vorrang vor der Neuausweisung von Gewerbeflächen einzuräumen ist. Ein klares Argument also zur vorrangigen Ausnutzung des Gewerbegebiets Aspen. Dies stellt unseres Erachtens einen Verstoß gegen den Regionalplan Bodensee-Oberschwaben vom 04.04.1996 dar. b.) Darüber hinaus sollen, nach dem Regionalplan, für die gewerbliche Entwicklung im Ländlichen Raum außerhalb der Zentralen Orte erweiterungsfähige, landschaftsverträglich örtliche Gewerbegebiete in geeigneten Gemeinden bzw. Gemeinde- teilen ausgewiesen werden. Auch diese Aussage des Regionalplans spricht gegen das Gewerbegebiet im Tannesch, da das Gewerbegebiet mit 12.000 Quadratmetern sehr klein ist und durch seine Lage nicht erweiterungsfähig. Auch dieser Punkt stellt einen Verstoß gegen den Regional- plan dar. c.) [1] Dem Gemeindeentwicklungskonzept vom Dezember 1997, welches am 30.07.2004 nochmals im Mitteilungsblatt veröffentlicht wurde, ist zu entnehmen, dass in E- riskirch Erweiterungen für Wohn- und Mischbauflächen in den Bereichen Tannesch, am Bahnhof und südlich der "Schussenstraße" möglich sind. Die Gemeinde Eriskirch hat somit bereits im Jahre 1997 und wiederholt im Jahre 2004, durch nochmalige Veröffentlichung des Gemeinde- entwicklungskonzeptes die gemeindebauliche Zukunft von Eriskirch vorgegeben, nämlich zu ei- ner Erweiterung für Wohn- und Mischbauflächen in dem Bereich Tannesch und gerade nicht zu einem Gewerbegebiet. Warum nunmehr von diesem Konzept abgewichen werden soll, ist für uns in keiner Weise nachvollziehbar. [2] Soweit die Gemeindeverwaltung in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans in diesem Zusammenhang darauf hinweist, dass man Ge- werbetreibenden eine Möglichkeit zur Erweiterung und Neuansiedlung bieten will, steht das Gewerbegebiet "Aspen" mit 25.000 Quadratmeter und das Mischgebiet "Seestraße" mit 5.500 Quadratmeter, beide mit rechtkräftigem Bebauungsplan, zur Verfügung. Das geplante Gewer- begebiet "Tannesch" ist daher nicht notwendig. Daher liegt in diesem Punkt auch eine gravie- rende Abweichung von den eigenen gemeindlichen Planungen vor, so dass der geplante Be-bauungsplan auch aus diesem Grund unwirksam ist.

[...]

5 n.) Auch können wir uns nicht mit der Informationspolitik der Gemeinde einverstanden erklä- ren. Die Gemeindeverwaltung hat bis zum heutigen Tage nicht die Branchen und deren Raum- bedarf offiziell bekannt gegeben, die sich im Gewerbegebiet ansiedeln wollen. Daher ist es für uns nicht nachvollziehbar, welche Belastungen im Zusammenhang mit dem geplanten Gewer- begebiet auf uns zukommen werden. Dies ist für uns ein nicht hinnehmbarer Zustand. o.) Da bereits das geplante Gewerbegebiet Tannesch, wie diese Stellungnahme zeigt, für die Gemein- de Eriskirch nicht notwendig ist und hierfür kein Bedarf besteht, ist auch die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans notwendige Änderung des Flächennutzungsplans für uns nicht nachvollziehbar und notwendig. Auf Grund unserer stichhaltigen Argumente und der Ihnen an- liegend übergebenen Unterschriftenliste, die unsere Unterstützung in der Bevölkerung der Ge- meinde Eriskirch Ausdruck verleiht, fordern wir, dass das für uns nicht nachvollziehbare Vorha-

ben "Gewerbegebiet Tannesch" ad acta gelegt wird.

Stellungnahme vom 13.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Und Fr. Steinhilber, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

[6] Auf die aktuelle Situation der freien Gewerbeflächen im Ortsgebiet Eriskirch möchten wir an dieser Stelle nicht auch noch weiter eingehen. Sonderbar ist nur, dass ein Hinweis auf das Gewerbegebiet Aspen plötzlich im Internet fehlt, lt. BM Spieth, Südkurier vom 08.08.2008, "für das größere Gewerbe vorgesehen." Ohne einen entsprechenden Hinweis im Internet lässt sich diese Fläche schwer vermarkten. Wir möchten Sie bitten, die Pläne für ein Gewerbegebiet Tannesch fallen zu lassen.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die zunehmende Niederschlagswassermenge durch das Gewerbegebiet an der Einleitungsstelle in die Schussen nachteilig auf das FFH-Gebiet "Schussenbecken und Schmalegger Tobel" auswirken wird. Auswirkungen auf das gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotop "Ufergehölze an der Schussen bei Mariabrunn" treten nicht auf. Wasserschutzgebiete waren von der Planung nicht betroffen. Der Flächennutzungsplan wurde im so genannten Parallel-Verfahren zu diesem Bebauungsplan geändert. Bezuglich der Aussagen des Landschaftsplans änderte sich die Art der baulichen Nutzung von Wohn- und Mischbauflächen in Gewerbeplänen. Eine Änderung des Landschaftsplans war nicht erforderlich. Zu den Darstellungen sonstiger Pläne bestand kein Widerspruch.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahmen vom 28.07.2008 und vom 07.11.2008 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 27.06.2008 und 16.09.2008:

Stellungnahme vom 28.07.2008:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 07.11.2008:

Zu I): Mit der Stellungnahme vom 28.07.2008 zur Fassung vom 27.06.2008 hat das Regierungspräsidium bereits bestätigt, dass sich die Gemeinde Eriskirch intensiv mit dem Thema des Flächenverbrauchs auseinandergesetzt und ihre Gewerbeplänenpotenziale nachvollziehbar dargestellt hat, wonach der Gemeinde Eriskirch keine weiteren gewerblichen Flächen mehr zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wurde bestätigt, dass aus der Sicht der Raumordnung gegen eine Ausweisung von rd. 1,60 ha gewerblicher Bauflächen für die Eigenentwicklung der Gemeinde Eriskirch keine Bedenken mehr bestehen. Der erforderliche Gewerbeplänenbedarf wur-

de auch schon vom Landratsamt Bodenseekreis und vom Regionalverband Bodensee-Oberschwaben bestätigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 04.08.2008 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zur Fassung vom 27.06.2008:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen..

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 11.08.2008 der Industrie- und Handelskammer, Bodensee-Oberschwaben zur Fassung vom 27.06.2008:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Die Angaben im System der IHK wurden zwischenzeitlich bereits auf einen aktuellen Stand gebracht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn und Fr. Haller, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Vgl. Stellungnahmen des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 04.08.2008 und des Regierungspräsidiums Tübingen, Baden-Württemberg vom 28.07.2008. Zu 3: Das aus dem Jahr 1997 stammende Gemeinde-Entwicklungskonzept gibt lediglich in informeller Weise den politischen Willen der Siedlungsentwicklung der Gemeinde wieder. Es sieht für den Bereich des Plangebietes und darüber hinaus eine Entwicklung von Wohn- und gemischten Nutzungen vor. Durch die Entwicklungen der vergangenen Jahre hat sich der politische Wille zur städtebaulichen Zielsetzung in diesem Bereich gewandelt. Wegen der durch den Bau der Bundesstraße (B) 31 und der damit verbundenen Lärmbelastung sah es die Gemeinde nicht mehr als zeitgemäß an, dort eine vorwiegend dem Wohnen dienende Siedlungsentwicklung durch Neuausweisungen von Wohngebieten voranzutreiben. Hierzu sieht die Gemeinde an anderer Stelle geeignete Entwicklungspotentiale. Bei einer weiteren Siedlungsentwicklung strebt die Gemeinde im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes einen geeigneten und abgestuften Übergang von der bestehenden Wohn- und gemischt genutzten Bebauung zum nun geplanten Gewerbegebiet an.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von IG "Quo vadis Eriskirch"; Ralf Becker, Melanie und Manfred Bernhard zur Fassung vom 27.06.2008:

Zu 5 a und b: Vgl. hierzu die Stellungnahmen des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 04.08.2008 und des Regierungspräsidiums Tübingen, Baden-Württemberg vom 28.07.2008. Sie sahen in der vorliegenden Planung keinen Verstoß gegen die Inhalte der Raumordnungspläne. Zu 5 c 1: Vgl. hierzu die Abwägung zur Stellungnahme von Mary-Theres und Karl Haller vom 12.08.2008. Zu 5 c 2: Die genannten Flächen stellen ungenutzte, für ge-

werbliche Nutzungen vorgesehene Flächen dar. Da sie sich jedoch in privater Hand befinden, stehen diese Flächen der Gemeinde für eine kurzfristige gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Die Gemeinde sah daher die Erforderlichkeit im Bereich "Tannesch" neue Gewerbegebiete zur Deckung des gemeindlichen Gewerbegebietenbedarfes, insbesondere auch für ortsansässige Betriebe, auszuweisen. Vgl. hierzu auch die Stellungnahmen des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 04.08.2008 und des Regierungspräsidiums Tübingen, Baden-Württemberg vom 28.07.2008.

[...]

Zu 5 n: Vgl. Abwägung zu 5 e. Zu 5 o: Der Gemeinderat beabsichtigte, auch weiterhin das Bauleitplanverfahren zur Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tannesch" den rechtlichen Anforderungen entsprechend fortzuführen. Die Änderung des Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB war daher weiter erforderlich. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 13.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Und Fr. Steinhilber, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Zu 6: Dieser Belang war nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Das Anliegen wurde zur Kenntnis genommen.

#### **1.1.16 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):**

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Die Luftqualität wird von den Beeinträchtigungen ausgehend von den umliegenden Straßen (B 31, "Friedrichshafener Straße") beeinflusst.

Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Widmann, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist im Bebauungsplan in der vorliegenden Version nicht gewährleistet. Es wird ausdrücklich im Entwurf darauf hingewiesen, dass es in Abhängigkeit von der Art des Gewerbes zu einer Verschlechterung der Luftqualität kommen kann, die sich auf die umgebende Bebauung und deren Nutzungen auswirkt. Dies kann in heutiger Zeit, in der sicher auch die Gemeinde Eriskirch den Umweltschutz groß schreibt, nicht möglich sein. Zusätzliche Maßnahmen bzw. eine klare Regelung, welche Betriebe sich ansiedeln dürfen, fehlen im Bebauungsplan. Aus diesen Gründen ist das geplante Gewerbegebiet für uns als Anwohner unzumutbar, da die tatsächlich zu erwartenden Belastungen und Beeinträchtigungen nicht einge-

schätzt werden können.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben kann es zu einer Beeinträchtigung der Luftqualität kommen. Jedoch dient ein Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1 BauNVO) im Gegensatz zu einem Industriegebiet (Abs. 1 BauNVO) vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Wesentliche lufthygienische Auswirkungen waren daher nicht zu erwarten. Im Rahmen der baurechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren der anzusiedelnden Betriebe wurde sichergestellt, dass die vorgeschriebenen Emissions- und Immissionswerte der Verwaltungsvorschrift TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft; Jahr 2002) und der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) eingehalten werden. Diese Werte stellen den Stand der Technik dar. Der überplante Bereich erfährt zusätzlich eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung war nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Widmann, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Zu Belangen der Geruchsemissionen siehe Gesamt-Abwägung "Luft".

---

#### **1.1.17 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):**

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Sofern Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Stellungnahme vom 06.11.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 06.10.2008 bis 07.11.2008 von IG "Quo vadis", Eriskirch zur Fassung vom 16.09.2008::

Mit dieser Stellungnahme wenden wir uns noch einmal gegen den von Ihnen am 17.09.2008 genehmigten geänderten Entwurf zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eriskirch". [0] Die Interessengemeinschaft hatte bereits mit Schreiben vom 12.08.2008 detailliert zum ersten Entwurf

des Bebauungsplans vom 25.06.2008 Stellung genommen. Diese Gründe werden von uns, trotz des bereits vorgenommenen Abwägungsvorganges der Gemeinde, weiterhin aufrechterhalten. Insbesondere möchten wir nochmals auf folgende Punkte hinweisen: 1. Das der Begründung des Bebauungsplans beiliegende Lärmschutzgutachten ist unvollständig und berücksichtigt wesentliche Umstände nicht. a. Die im Gewerbegebiet vorgesehenen Glas- und Papiercontainer, die als zusätzliche Lärmquelle zu beurteilen sind, sind im Lärmgutachten nicht berücksichtigt. b. Der im Gutachten aufgeführte Anteil des Schwerlastverkehrs von 2 Prozent tags und nachts, ist zu gering bestimmt und stimmt mit den bereits vorhandenen Realitäten nicht überein. c. Wir bezweifeln, dass die im Gutachten aufgeführten Immissionswerte für nachts im nahe liegenden Wohngebiet ohne Einschränkungen eingehalten werden können. d. Das Lärmgutachten ist auch deshalb unvollständig, da die Vorbelastung der "B 31 neu" mit -2 dB(A) im Gutachten angesetzt wurde, obwohl auf der "B 31 neu" kein lärmindernder Belag aufgebracht worden ist. e. Auch wenn es rechtlich nicht vorgesehen ist, dass Verkehrslärm und Gewerbelärm addiert werden, so stellt das Gewerbegebiet trotzdem eine zusätzliche Lärmquelle für die angrenzende Wohnbebauung dar. Da durch die Lärmvorbelastung der "B 31 neu" bereits die bei den Anwohnern zulässigen Grenzwerte tangiert werden, stellt die zusätzliche Lärmbelastung durch das Gewerbegebiet eine nicht hinnehmbare Gesundheitsgefährdung der Anwohner dar. f. Im Entwurf zum Bebauungsplan wird Nacharbeit nicht ausgeschlossen, so dass neben dem Verkehrslärm noch in der Nacht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen durch die Betriebe im Gewerbegebiet zu rechnen ist. Dies ist für uns in keiner Weise nachvollziehbar. 2. Für uns ist nicht nachvollziehbar, warum bei dem Entwurf des Bebauungsplans nicht der Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 berücksichtigt wurde. 3. Durch den Bau der "B 31 neu" erfuhrn einige Anwohner bereits eine Wertminderung ihrer Grundstücke und ihrer Lebensqualität. Durch das geplante Gewerbegebiet erfolgt eine weitere Minderung von Wert und Lebensqualität, die auch unter dem Gesichtspunkt, dass Eigentum verpflichtet, nicht mehr hinnehmbar ist. 4. Wir machen weiterhin darauf aufmerksam, dass wir auf Grund der Größe des Gewerbegebietes dieses nicht für zukunftsweisend erachten, weil Erweiterungsmöglichkeiten fehlen. 5. Wir halten weiterhin daran fest, dass das geplante Gewerbegebiet an dem Standort "Tannesch" dem Landschaftsschutz zuwider läuft und zu einer Verschandlung des Gemeindebildes von Eriskirch führt. Dies gerade auch vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde in dem Bebauungsplan Gebäudehöhen von 12 Metern für zulässig erklärt hat. 6. Im Bereich des geplanten Gewerbegebiets ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Dies hat bereits die Vergangenheit gezeigt und auch beim jetzigen Bau des Obstgroßmarktes wurden wiederum antike Artefakte von Anwohnern gefunden. Wir gehen daher davon aus, dass im Vorfeld des Bebauungsplans eingehende archäologische Untersuchungen durchzuführen sind.

## **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.01.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern entstehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 06.11.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 06.10.2008 bis 07.11.2008 von IG "Quo vadis", Eriskirch zur Fassung vom 16.09.2008:

Zu [0]: Über die Abwägung der Inhalte der Stellungnahme vom 25.06.2008 hat der Gemeinderat der Gemeinde Eriskirch bereits in seiner Sitzung am 17.09.2008 beschlossen. Es war hierzu keine erneute Abwägung erforderlich. Zu 1a: In den "Schalltechnischen Hinweisen für die Aufstellung von Wertstoffcontainern (Wertstoffsammelstellen)" des bayerischen Landesamtes für Umweltschutz wurden Mindestabstände von Wertstoffinseln zu Wohnbebauungen genannt. Diese Hinweise können beispielhaft zur Bewertung herangezogen werden. Ausschlaggebend für diese Mindestabstände sind darin die Spitzengel bei kurzen Geräuschspitzen (z.B. Einwurf von Gläsern). Zum allgemeinen Wohnen (WA) wurde ein Abstand von 35 m und zum Mischgebiet (MI) ein Abstand von 20 m empfohlen. Bei besonders lärmempfindlicher Nachbarschaft, z.B. Erholungsheimen oder Krankenhäusern ist eher ein Abstand von wenigstens 50 m zu empfehlen. Im vorliegenden Fall liegen Abstände von der Wertstoffinsel zu den nächstgelegenen Wohnbebauungen von 89 bis 230 m vor. Auf Grund dieser Abstände waren keine relevanten Lärm-Beiträge durch die Nutzung der Wertstoffinsel an den Einwirkorten zu erwarten. Eine Berücksichtigung dieser Lärmquelle als Vorbelastung war nicht erforderlich. Zu 1b: Der in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführte Schwerlastverkehr auf der Kreis-Straße K7780 wurde dem Bericht "Verkehrsuntersuchung Gemeinde Eriskirch - Verbindungsstraße L334 - Im Lehen" der Firma Modus Consult Ulm GmbH, vom Juni 2006 entnommen. Neuere Werte lagen nicht vor. Zu 1c: Die Einhaltung der Emissionskontingente und damit der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Einwirkorten ist in den jeweiligen Genehmigungsverfahren der sich ansiedelnden Betriebe nachzuweisen. Zu 1d: Die Beurteilungs-Pegel der Geräusche verschiedener Schallquellen wie Verkehrslärm, Industrie- und Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm sind gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu diesen Geräuschen jeweils getrennt mit den Orientierungswerten zu vergleichen und dürfen nicht addiert werden. Als Vorbelastung für die Beurteilung von Gewerbelärm wurde der bestehende Lärm aus gewerblichen Nutzungen berücksichtigt. Nicht jedoch der Verkehrslärm der Bundes-Straße B 31. Die Lärmeinwirkungen der Bundes-Straße B 31 auf die Umgebungsbebauung wurden in einem Gutachten des Regierungspräsidiums Tübingen vom 25.06.2005 berechnet und auf Grund dieser Berechnungen Lärmschutz-Maßnahmen (Wand, Wall) festgelegt. Diese gewährleisten eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Straßenverkehrslärmschutz-Verordnung) an den nächstgelegenen Einwirkorten. Zu 1e: Das BVerwG vertritt

die Auffassung, dass die Bildung eines Lärm-Summenpegels für verschiedene Anlagen weder im Bereich des Verkehrslärmschutzes noch für immissionsschutzrechtliche Anlagen zulässig ist. Gesamtbetrachtungen seien nur nach Maßgabe dessen erlaubt, was gesetzliche Vorgaben und die daran anknüpfenden Regelwerke zulassen. Eine Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wurde vom TÜV Rheinland bei einem äquivalenten Dauerschallpegel tagsüber von 70 bis 75 dB(A) und nachts bei 60 bis 65 dB(A) ermittelt. Es existiert kein gesetzlicher Schwellenwert, der die Gesundheitsgefährdung durch Lärmeinwirkungen definiert. Die vom TÜV Rheinland ermittelten Werte werden nicht überschritten. Zu 1f: Unzumutbare Beeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet während der Nachtzeit wurden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten ausgeschlossen. Die Emissionskontingente gewährleisten die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Einwirkorten sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit. Jeder Betrieb muss in Form einer schalltechnischen Untersuchung nachweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Zu 2.: Zur Gewährleistung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten wurde von Seiten der Immissionsschutz-Behörde bei der frühzeitigen Behördenunterrichtung die Festsetzung von Emissionskontingenten als zielführende Methode zum Ausschluss von Konfliktsituationen durch Immissionen angesehen und gefordert. Die zusätzliche Anwendung des Abstandserlasses war nicht erforderlich. Zu 3.: Dem Gemeinderat war bewusst, dass mit der Aufstellung und Umsetzung von Bau- leitplänen in der Regel eine Veränderung der Wertigkeiten der Umgebung einhergeht. Ihm war ebenfalls bewusst, dass es durch die Siedlungsentwicklung im Bereich des geplanten Gewerbegebietes, wie an anderen Stellen auch, bereits zum wiederholten Mal zu Wertminderungen und Lebensqualitäteinbußen kommt. Der Gemeinderat sah mit der Umsetzung der Inhalte des Bau- bauungsplanes dennoch gewährleistet, dass die vorhersehbaren Belastungen der Nachbarschaft die Grenzen des verhältnismäßig Hinnehmbaren nicht überschreiten. Das Eintreten eines Sach- verhaltes, der eine Entschädigungspflicht nach den §§ 39 bis 42 auslöst wurde nicht gesehen. Da die Gemeinde der gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich einen hohen Stellenwert einräumt stellt sie diesen Belang über die Auswirkungen auf die Wertigkeit und die Lebensquali- tät auf den umliegenden Flächen. Zu 4.: Östlich des Plangebietes ist eine weitere Siedlungsentwicklung möglich, welche im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung konkretisiert wird und einen geeigneten Übergang zu der weiter östlich liegenden Wohnbebauung schaffen soll. Durch seine unmittelbare Nähe an der überörtlich bedeutsamen Bundes-Straße (B) 31 und der unter gesamtstädtbaulichen Gesichtspunkten für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Lage im Gemeindegebiet sah der Gemeinderat den Standort des Planungsbereiches jedoch weiterhin für die Ausweisung eines Gewerbegebietes als geeignet an. Zudem konnte die Gemeinde in diesem Bereich in den Besitz der Grundstücke im Planungsbereich kommen. Damit stehen sie ihr kurzfristig zur gewerblichen Entwicklung der Gemeinde zur Verfügung. Insbesondere diese Belange haben den Gemeinderat veranlasst, trotz weitgehend fehlender Erweiterungsmöglich- keiten sich für eine Gewerbegebiets-Ausweisung in diesem Bereich zu entscheiden. Zu 5.: Wie bereits in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 27.06.2008 enthalten, war sich die Gemeinde bezüglich der Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das

Ortsbild von Eriskirch im Klaren. Die Aufstellung des Bebauungsplanes diente der Ausweisung von Gewerbeflächen zur Deckung des bestehenden Gewerbeflächenbedarfs, insbesondere auch ortsansässiger Betriebe. Da die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten gewerblichen Bauflächen bereits aufgebraucht sind und bis auf die kurzfristig nicht verfügbaren Restflächen im "Gewerbegebiet Aspen" auch sonst keine weiteren gewerblichen Bauflächen brach liegen und zeitnah einer geordneten gewerblichen Entwicklung zugeführt werden können, sah die Gemeinde den Bedarf, die Interessenkonflikte zugunsten der Deckung des Gewerbeflächenbedarfs abzuwägen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen wurden durch die Kombination aus der Festsetzung einer Gebäudehöhe über NN und begleitend festgesetzten Maßnahmen in Form von Pflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes in einem für den Gemeinderat als hinnehmbaren Rahmen gehalten. Zu 6.: In Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geophysikalische Untersuchungen und Baggersondierungen durchgeführt. Die hieraus resultierenden Ergebnisse wurden zur Abwägung und zum Beschluss in der Gemeinderatssitzung am 03.12.2008 vorgestellt.

## **2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

---

### **2.1 Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tannesch" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:**

#### **2.1.1 Planungs-/Baurecht:**

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.05.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Wengert, Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:

Für den Bebauungsplan ist ein Verfahren nach EAG-Bau erforderlich. Gleiches gilt für die ebenfalls notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden soll. Der Bedarf an Gewerbeblächen ist für dieses Vorhaben klar nachvollziehbar zu begründen. Es ist darzulegen, dass dieser Bedarf besteht und warum dieser nicht auf anderen geplanten Gewerbeblächen, wie etwa dem Gebiet "Aspen", gedeckt werden kann. Speziell die Blächen des Gebiets "Aspen" sind für die Gemeinde als gewerbliche Baublächen wegen der bestehenden Besitzverhältnisse nicht verfügbar. Zudem sieht die Gemeinde die Inhalte des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes als überholt an und geht von einer realen Bedarfsentwicklung aus, die weit über die Inhalte des Flächennutzungsplanes hinausgeht. Die Ergebnisse der Bedarfsermittlung, die im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanfortschreibung ohnehin erforderlich ist, können nach Absprache mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband in die Begründung des Bebauungsplanes einfließen. In der direkten Umgebung befinden sich keine Blächen, für die rechtsverbindliche Bebauungspläne bestehen. Im Planungsgebiet sollen auf Grund der bisherigen Nachfrage von Gewerbetreibenden Betriebsleiterwohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.05.2008 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung von Hr. Schraff, Fliederstr., Eriskirch:

Herr Schraff möchte erfahren, welche Art von Gewerbe in dem Planungsgebiet angestrebt wird. Hierzu erläutert Herr Sieber die nach der BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe. In diesem Bereich sind Nutzungen zu erwarten, die in Mischgebieten und Gewerbegebieten zulässig sind.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.05.2008 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung von Hr. Auer, Marienstr., Eriskirch:

Herr Auer stellt die Frage, wie die weitere Zeitplanung aussehen soll. Hierzu wird ausgeführt, dass bis zum Ende des Jahres 2008 Baurecht geschaffen werden soll. Nach der Erstellung der

Erschließung soll dann im Frühjahr 2009 mit ersten Hausbaumaßnahmen begonnen werden.

Stellungnahmen vom 05.08.2008 und vom 31.10.2008 des Baurechtsamtes des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen zur Fassung vom 27.06.2008 und 16.09.2008:

Stellungnahme vom 05.08.2008:

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden wir mit Schreiben vom 08.07.2008, bei uns am 10.07.2008 eingegangen, zu einer Stellungnahme aufgefordert. Aus baurechtlicher Sicht bestehen folgende Bedenken: 1.) Punkt 2.5, Seite 5 ist bezüglich der untergeordneten Bauteile zu allgemein formuliert, es sollten auch Höchstgrenzen bezüglich der Höhen für untergeordnete Bauteile festgelegt werden. 2.) Punkt 7.1.1.3, Seite 21: Die Formulierung "Diese Bereiche bleiben weiterhin dem so genannten Außenbereich ..." ist unnötig. Es wird empfohlen, diese Formulierung zu streichen. 3.) Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan zusammen mit dem Bebauungsplan zu ändern ist, d.h. die Vorgaben aus § 8 BauGB sind einzuhalten. 4.) Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Baurechtsbehörde des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen den Bebauungsplan schriftlichen Teil mit Zeichenerklärung in schwarz-weiß erhalten hat, während der zeichnerische Teil in Farbe übermittelt wurde. Für die Zukunft wäre wünschenswert, wenn zumindest die Zeichenerklärungen ebenfalls in Farbe übermittelt würden. Im Übrigen bestehen aus baurechtlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Bedenken.

Stellungnahme vom 31.10.2008:

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden wir mit Schreiben vom 01.10.2008, bei uns am 04.10.2008 eingegangen, erneut zu einer Stellungnahme aufgefordert. Aus baurechtlicher Sicht bestehen folgende Bedenken: Punkt 7.1.1.3, Seite 21: Die Formulierung "Diese Bereiche bleiben weiterhin dem so genannten Außenbereich..." ist entfernt worden. Es wird empfohlen, auch den weiteren Satz "Eine Bebauung scheidet dort für nicht privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB damit in der Regel aus" zu streichen, da dieser auch unnötig ist. Bei unserer Stellungnahme vom 05.08.2008 sind wir davon ausgegangen, dass klar ist, dass sich unsere Bedenken auch auf diesen Satz beziehen. [Auszug aus der Stellungnahme vom 05.08.2008 "(...) 2.) Punkt 7.1.1.3, Seite 21: Die Formulierung "Diese Bereiche bleiben weiterhin dem so genannten Außenbereich ..." ist unnötig. Es wird empfohlen, diese Formulierung zu streichen. (...)"] Im Übrigen bestehen aus baurechtlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Bedenken.

Stellungnahme vom 12.08.2008 des Amtes für Kreisentwicklung, Landratsamt Bodenseekreis zur Fassung vom 27.06.2008:

C. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert

nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und geg. Rechtsgrundlage: II. Belange des Planungsrechts: 1. Unter Ziffer 5.10 der Hinweise wird geregelt, dass Werbeanlagen nur am Ort der Leistung, also an den Gebäuden zulässig sind. Eine solche Regelung wäre allenfalls für ein Mischgebiet, nicht jedoch für ein festgesetztes Gewerbegebiet möglich. Die Rechtsprechung hat die Beschränkung von Werbeanlagen in Industrie- und Gewerbegebieten auf die Stätte der Leistung als unzulässig bezeichnet (vgl. Urteil des VGH Baden-Württemberg, BWGZ 1982, S.332). Um entsprechende Überarbeitung dieses Hinweises wird gebeten. 2. Es wird darauf hingewiesen, dass der zeichnerische Teil des Landschaftsplans aus dem Jahre 1989 die Aufstellung von Grünordnungsplänen für geplante Bauflächen im Bereich "Tannesch" vorsieht. 3. Unter Ziffer 8.2.2.1 des Umweltberichts wird u.a. die Aussage getroffen, dass die Erfassung und Bewertung des Bestandes von Schutzgütern "verbal" beschrieben wird. Es sollte geprüft werden, ob die Verwendung dieser Begrifflichkeit korrekt ist, zumal verbal die mündliche Ausdrucksweise in Worten bedeutet.

Stellungnahme vom 05.11.2008 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen zur Fassung vom 16.09.2008:

C. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage: I. Belange des Planungsrechts: Das zitieren der Rechtsgrundlagen zu Beginn des Bebauungsplans sollte im Hinblick auf die Gemeindeordnung noch wie folgt korrigiert werden: Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2008 (GBI. S. 343, 354).

Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Widmann, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Am Dienstag, den 05.08.2008 abends habe ich die ausgelegten Unterlagen zu dem Bebauungsplan Tannesch eingesehen. 1. Sofort zu Beginn der Einsicht wurde ich aufgeklärt, dass ich keinerlei Kopien aus den ausgelegten Unterlagen erhalten kann. Dies bezweifle ich, da es sich um einen öffentlichen Vorgang handelt, wir als Anwohner unmittelbar betroffen sind, wir das Recht haben, uns umfassend zu informieren und zu prüfen. Für die Aufstellung der Unterlagen haben Planer und Gemeinde viel Zeit investiert, als Betroffener soll ich diese Unterlagen zur weiteren Prüfung abschreiben. Dies kann rechtlich nicht in Ordnung sein, da andere Gemeinden Bebauungspläne und Gutachten während der Auslegungsphase im Internet öffentlich zugänglich machen. Ich bin in der Ausübung meiner Rechte als Bürger durch die Gemeindeverwaltung behindert worden. 2. Ausgelegt waren mehrere Mappen jedoch kein Plan des Bebauungsgebietes. Erst nach Rückfrage wurde ein teilweise durch andere Pläne abgedeckter Plan an der Wand freigemacht. Wobei betont wurde, dass nicht sicher ist, ob es sich um die richtige Planversion handelt. Allein aus den oben genannten Punkten ist für mich das Auslegungsverfahren ungültig und kann nicht rechtskräftig werden.

Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von IG "Quo vadis Eriskirch"; Ralf Becker, Melanie und Manfred Bernhard zur Fassung vom 27.06.2008:

Mit dieser Stellungnahme wenden wir uns gegen den von Ihnen am 25.06.2008 gebilligten Entwurf zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eriskirch". 1. Die Interessengemeinschaft "Quo vadis Eriskirch" ist ein Zusammenschluss eines Teils der unmittelbaren Anwohner des geplanten Gewerbegebiets Tannesch. Derzeit besteht die Interessengemeinschaft aus folgenden Personen: Ralf und Sabine Becker, Friedrichshafener Str. 10, 88097 Eriskirch; Melanie und Manfred Bernhard, Baumgartner Str. 13, 88097 Eriskirch; Christian und Cornelia Fink, Tannesch 1, 88097 Eriskirch; Patrick und Marion Haller, Baumgartner Str. 16/1, 88097 Eriskirch; Mike Haller, Baumgartner Str. 16, 88097 Eriskirch; Karl und Marie-Theres Haller, Baumgartner Str. 12, 88097 Eriskirch; Kurt Widmann, Friedrichshafener Str. 10/1, 88097 Eriskirch; Hanna Hidle, Irisstr. 26, 88097 Eriskirch; Michael Eccel, Irisstr. 43, 88097 Eriskirch; Petra Berger, Irisstr. 43, 88097 Eriskirch. Zunächst möchten wir festhalten, dass wir uns bisher als Interessengemeinschaft einzelner Anwohner gesehen haben. Durch unsere Unterschriftenaktion - die Unterschriften übergeben wir beiliegend im Original - haben wir jedoch soviel Unterstützung nicht nur von den direkt betroffenen Anwohnern im Tannesch, sondern aus dem ganzen Gemeindegebiet erhalten, so dass es sich hierbei nicht um den Unmut Einzelner, sondern vom einen nicht zu vernachlässigendem Teil der Bürger der Gemeinde Eriskirch handelt. [siehe Anlage unter Punkt 7.4 – Unterschriftenliste mit 238 Unterschriften] Unsere Unterschriftenaktion und die darin zum Ausdruck kommende Unterstützung durch sehr viele Bürger aus Eriskirch bestärken uns darin, den nunmehr eingeschlagenen Weg weiter zu gehen. 2. Des Weiteren möchten wir vorab feststellen, dass wir uns in keiner Weise gegen die weitere Ansiedlung von Handwerksbetrieben, insbesondere von Betrieben aus der Gemeinde Eriskirch, stellen wollen. Wir halten nur die jetzige Vorgehensweise bei der Planung des Gewerbegebiets "Tannesch" der Gemeinde Eriskirch für nicht tragbar. 3. Ein Bebauungsplan hat erhebliche und langfristige Auswirkungen auf die Verfügbarkeit, den Wert und die Erscheinung einer Fläche. Genau aus diesem Grund werden Bebauungspläne nach einem im Baugesetzbuch geregelten Verfahren aufgestellt, dass bei der Planung alle Belange und Probleme sorgfältig bzw. erkannt und gerecht abgewogen werden. Dabei soll vor allem die umfassende Beteiligung aller Betroffener und der Öffentlichkeit sichergestellt werden. In §1 BauGB sind Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung) definiert, nämlich "die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde ... vorzubereiten und zu leiten". Weiter heißt es, die Bauleitpläne sind "aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist". Die Entscheidung hierüber liegt bei der Gemeinde. Solange also die Beurteilung eines Bauvorhabens im Innenbereich problemlos nach §34 BauGB möglich ist, kann auf einen Bebauungsplan verzichtet werden. Wenn aber Spannungen (z.B. Interessenskonflikte) zu befürchten sind, sich Spannungen häufen, oder wenn sich eine städtebaulich unerwünschte oder negative Tendenz abzeichnet, ist der Bebauungsplan das In-

strument, die Entwicklung in bestimmte Bahnen zu lenken oder zu halten. Siedlungserweiterungen (Neubaugebiete) unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bzw. größere Vorhaben im Außenbereich können nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens umgesetzt werden. Der Bebauungsplan muss aus dem Flächennutzungsplan, dem vorbereitenden Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet, entwickelt werden. Eine Reihe weiterer Gesichtspunkte, die bei der Planung zu beachten sind, gehen nach Baugesetzbuch mit den städtebaulichen Zielen einher (s. § 1 Abs. 5 BauGB): eine nachhaltige Entwicklung, soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen, Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung, menschenwürdige Umwelt-, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, Klimaschutz, städtebauliche Gestalt, baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Dabei sind die Ziele der Raumordnungsplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 4 BauGB). In einem Katalog von elf Gesichtspunkten (§ 1 Abs. 6 BauGB), die bei der Planung insbesondere zu berücksichtigen sind, finden sich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, soziale und kulturelle Bedürfnisse, Denkmalschutz, Belange des Umweltschutzes (sehr umfangreich); Belange der Wirtschaft Belange des Verkehrs. Ein wichtiger Grundsatz laut Baugesetzbuch ist, im Rahmen der Planung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine nicht korrekte oder gewissenhafte Befolgung dieser Vorgabe kann zur teilweisen oder völligen Ungültigkeit eines Bebauungsplans führen. Unseres Erachtens wird der Entwurf des Bebauungsplans zum Gewerbegebiet Tannesch diesen Vorgaben nicht gerecht und ist daher ungültig! Mit der vorliegenden Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Tannesch nehmen wir die den Bürgern vom Gesetzgeber eingeräumten Rechte wahr. Engagierte Bürger in einer Gemeinde sind unseres Erachtens eine Bereicherung des Gemeindelebens. 4. Der von Ihnen vorgelegte Bebauungsplan zum Gewerbegebiet Tannesch ist bereits aus formellen Gründen unwirksam. a.) Das der Begründung des Bebauungsplans beiliegende Lärmschutzgutachten ist unvollständig und berücksichtigt wesentliche Umstände nicht. aa.) In das Lärmschutzgutachten wurde die im angrenzenden Bereich des geplanten Gewerbegebiets Tannesch liegende Wohnbebauung "Baumgartner Str. 13", welche im reinen Wohngebiet liegt, nicht einbezogen. Die Lärmbelastung an diesem Wohnhaus liegt bereits an bzw. über den vorgesehenen Grenzwerten in Wohngebieten durch die Lärmbelastung Bundes-Straße (B) 31 neu". Durch die notwendigerweise erfolgende Erhöhung der Lärmwerte beim Bau eines Gewerbegebietes Tannesch werden die zulässigen Grenzwerte für diese Wohnbebauung erheblich überschritten. bb.) Außerdem wurde im Lärmschutzgutachten nicht einbezogen, dass der zu- und abfließende Verkehr aus der Ortsmitte zum Obstgroßhandel Spanagel unseres Wissens noch mindestens drei Jahre Bestand haben wird, da der Obstgroßhandel Spanagel zwar in das Gebiet Waldesch verlagert wird, jedoch die Kühlhäuser in der Ortsmitte noch mindestens drei Jahre vom Obstgroßhandel weiter genutzt werden können. Da die im Lärmschutzgutachten ermittelten Werte nicht mit den zurzeit bestehenden Realitäten übereinstimmen, ist der Bebauungsplan bereits aus diesem Grunde unwirksam. b.) Einen weiteren formalen Fehler erachten wir in der Tatsache, dass uns keine Fotokopien des ausliegenden Entwurfs des Bebauungsplans Tannesch nebst Anlagen übergeben wurden.

den. Auf Nachfrage von zwei Mitgliedern der Interessengemeinschaft wurde diesen mitgeteilt, dass von dem Entwurf des Bebauungsplans auf Anweisung von Herrn Bürgermeister Spieth keine Kopien herausgegeben werden könnten. Auf Grund der umfangreichen zur Einsicht ausliegenden Unterlagen ist es uns unzumutbar, diese abzuschreiben, damit wir den genauen Wortlaut der Begründungen des Bebauungsplans und der anliegenden Gutachten erhalten können. Eine vollständige Auseinandersetzung mit dem Entwurf des Bebauungsplans und seiner Anlagen ist jedoch nur möglich, wenn der genaue Wortlaut bekannt ist. Außerdem lagen dem Entwurf zum Bebauungsplan und den Begründungen lediglich die umweltbezogenen Stellungnahmen bei. Auf Nachfrage eines Mitglieds der Interessengemeinschaft nach Einsicht in die Planungskarte, wurde dem Mitglied ein an der Wand hängender, von anderen Karten abgedeckter Plan mit den Worten gezeigt, "ob dieser Plan die endgültige Fassung ist", sei nicht bekannt. Dies erachten wir als ein Verstoß gegen § 10 Abs. 3 Bundesbaugesetzbuch (BauGB). c.) Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Diese Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Vorfeld der Auslegung eines Entwurfs des Bebauungsplans durchzuführen. Mit Beteiligungsverfahren werden die Abschnitte des Aufstellungsverfahrens benannt, in denen die Betroffenen, die Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden als auch die allgemeine Öffentlichkeit über die Planungsabsichten informiert und zur Stellungnahme aufgefordert werden. Das BauGB schreibt zwei Beteiligungen vor. In der ersten, sog. "frühzeitigen" Beteiligung wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke, Planalternativen und Auswirkungen der Planung unterrichtet. In der Regel läuft dieser Verfahrensschritt so ab, dass zu einem gemeinsamen Vorstellungs- und Erörterungstermin in einem Versammlungsraum eingeladen wird. Die Diskussion wird protokolliert und es besteht im Anschluss noch einige Wochen Zeit, Bedenken und Vorschläge vorzubringen. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden werden in der Regel direkt angeschrieben und mit notwendigen Unterlagen versorgt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung fließen, sofern es sich um berechtigte, rechtlich begründete oder sinnvolle Anliegen handelt, in das weitere Planverfahren mit ein. Auch dieser sich aus dem BauGB ergebenden Verpflichtung ist die Gemeinde unseres Erachtens nicht vollumfänglich nachgekommen, da die betroffenen Bürger zunächst nicht vollumfänglich informiert wurden und erst durch die Mitteilung im Gemeindeblatt über die Aufstellung eines Entwurfs zum Bebauungsplans und dem Einsichtnahmerecht von den konkreten Auswirkungen des Bebauungsplans erfahren haben. Aus diesen Gründen erachten wir die Aufstellung des Bebauungsplans bereits aus formeller Sicht für nicht wirksam.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahmen vom 05.08.2008 und vom 31.10.2008 des Baurechtsamtes des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langen-

argen zur Fassung vom 27.06.2008 und 16.09.2008:

Stellungnahme vom 05.08.2008:

Zu 1.): Der Anregung wurde entsprochen. Als Höchstgrenze von untergeordneten Bauteilen wurde eine Höhe von 3 m über der festgesetzten Gesamthöhe der Hauptgebäude festgesetzt. Zu 2.): Der Anregung wurde entsprochen. Die angeführte Passage wurde gestrichen. Zu 3.): Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Den Inhalten des § 8 zum Parallelverfahren wurde entsprochen. Zu 4.): Das Baurechtsamt erhält zukünftig auch zu den Textentwürfen eine Farbfasung.

Stellungnahme vom 31.10.2008:

Die Streichung der genannten Textpassage wurde vorgenommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.08.2008 des Amtes für Kreisentwicklung, Landratsamt Bodenseekreis zur Fassung vom 27.06.2008:

Zu C. II. 1.: Der Hinweis wurde entsprechend überarbeitet. Zu C. II. 2.: Der erforderliche Grünordnungsplan wurde mit allen erforderlichen Belangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB in den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tannesch" integriert. Im Rahmen der rechtsverbindlichen grünordnerischen Festsetzungen, der in die Umweltprüfung integrierten Begründung dieser Festsetzungen sowie im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden die Belange der Grünordnungsplanung vollständig abgearbeitet. Zu C. II. 3.: Der Ausdruck "verbal" besitzt neben der Bedeutung "mündlich" auch die Bedeutung "mit Worten". Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass keine rechnerische Abarbeitung der Eingriffsregelung durchgeführt wurde, sondern diese "rein in Worten" erfolgte. Die "verbal-argumentative" Bewertung stellt eine Methode der Landschaftsplanung dar, die ausschließlich durch Argumentation bewertet. Diese Methode wird unter anderem zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Bewertungssystem des Bodenseekreises verwendet. Zur Klarstellung wurde der Ausdruck "verbal" in der Begründung in "verbal-argumentativ" geändert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 05.11.2008 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen zur Fassung vom 16.09.2008:

Zu C I: Die Rechtsgrundlagen wurden bezüglich der zwischenzeitlich geänderten Gemeindeordnung angepasst.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Widmann, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

1.: Nach Auskunft des Gemeindetages Baden-Württemberg und nach einschlägigen Gerichtsur-

teilen handelte es sich beim Bebauungsplanverfahren um ein Normsetzungsverfahren und nicht um ein Verwaltungsverfahren, so dass die Vorschriften über das Recht auf Akteneinsicht, Kopien und Abschriften nicht gelten. Analog zu Bebauungsplänen, die bereits als Satzung erlassen wurden, sind nach § 10 Abs. 3 BauGB auch im Entwurfsverfahren die Begründung und zusammenfassende Erklärungen nur zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Dies war bisher auch die bestehende Verwaltungspraxis in anderen Verfahren. Generell kann aber überlegt werden, ob diese Verwaltungspraxis aus Gründen der Bürgernähe künftig geändert werden soll, was von Seiten der Verwaltung unabhängig vom bisherigen Bebauungsplanverfahren vorgeschlagen wurde. Zu A 2.: § 3 Abs. 2 BauGB enthält auch keine Vorgaben darüber, wie die Unterlagen auszulegen sind. Der einschlägigen Kommentierung dieses Gesetzes von Bielenberg und Krautzberger (Stand: 1. Februar 2008) ist unter § 3 RNr. 39 jedoch zu entnehmen, dass: "(...) die auszulegenden Unterlagen an dem bezeichneten Ort vollständig sichtbar, griffbereit und als zusammengehörig erkennbar der Öffentlichkeit zugänglich sein (VGH Mannheim, Beschl. vom 25.7.1973 – II 458.70 -, a.a.O. vor Rn. 1). (...)." Diese Anforderungen wurden durch das Bereithalten aller Unterlagen einschließlich des Bebauungsplanentwurfes, der direkt an der Wand über dem Tisch mit den Ordnern und Unterlagen befestigt war, erfüllt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von IG "Quo vadis Eriskirch"; Ralf Becker, Melanie und Manfred Bernhard zur Fassung vom 27.06.2008:

Zu 2.: Die Äußerung wurde zur Kenntnis genommen. Zu 3.: Das Verfahren wurde den rechtlichen Anforderungen entsprechend durchgeführt. Zu 4 a- 4 bb: Zu Belangen der Lärmeinwirkungen siehe Gesamt-Abwägung "Lärm". Zu 4 b: Vgl. hierzu die Abwägung zur Stellungnahme von Kurt Widmann vom 12.08.2008. Ein Verstoß gegen § 10 Abs. 3 BauGB wurde nicht gesehen, da das Einsichtsrecht in den Bebauungsplanentwurf und die dazugehörigen Unterlagen vollständig und umfassend gewährt wurde. Zu 4 c: Die Gemeinde hat zum 14.05.2008 zu einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt eingeladen. Dieser Termin und die weitere Vorgehensweise der Gemeinde entsprachen den rechtlichen Vorgaben des § 3 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in einem Bauleitplanverfahren. Bei diesem wurde die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet; ihr wurde in diesem Zusammenhang auch die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

## 2.1.2 Landwirtschaft:

### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Stellungnahme vom 12.08.2008 des Amtes für Kreisentwicklung, Landratsamt Bodenseekreis zur Fassung vom 27.06.2008:

V. Belange der Landwirtschaft: 1. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der auf der "Tannöschstraße" stattfindende landwirtschaftliche Wirtschaftsverkehr auch künftig ohne Einschränkungen und Behinderungen gewährleistet werden sollte. 2. Die Baugrenzen der künftigen Gewerbegebiete GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub> reichen an den östlichen Teilen der Baufenster bis auf 2,50 m Grenzabstand an landwirtschaftliche Nutzflächen heran. Folge davon wäre eine erhebliche Verschattung und Einschränkung der Luftbewegung, so dass künftig (insbesondere bei einer Umnutzung) mit Ertrags- und Qualitätseinbußen sowie mit einem höheren Pflanzenschutzmittelaufwand zu rechnen wäre. Der geplante Grenzabstand sollte daher bei GE<sub>1</sub> auf mindestens 10 m und bei GE<sub>2</sub> auf mindestens 5 m erhöht werden. 3. Als externe Ausgleichsmaßnahme soll das Grundstück Flst.-Nr. 1815, welches bisher als Ackerfläche u.a. für den Anbau von Erdbeeren genutzt wird, in ein extensiv genutztes Grünland umgewandelt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass dieses Grundstück inmitten eines bisher großen Acker- schlags liegt. Da in der Landwirtschaft ein hoher Bedarf an Ackerflächen besteht, sollten für solche Extensivierungsmaßnahmen nach Möglichkeit weniger wichtige Flächen (z.B. Grünland) in Anspruch genommen werden. Dies hat u.a. Niederschlag in gemeinsamen Richtlinien des Umweltministeriums und des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg gefunden sowie eine neuerliche Bestätigung in einer Kabinettsentscheidung der Landesregierung erhalten. Denn insbesondere Ackerflächen sind für eine nachhaltige Nahrungs- sicherung als auch künftig zur alternativen Energieerzeugung von besonderer Bedeutung und nachhaltig zu sichern. Es wird deshalb um Überprüfung gebeten, ob möglicherweise eine in landwirtschaftlicher Hinsicht besser geeignete externe Ausgleichsfläche vorhanden ist bzw. erworben werden kann. 4. Die beigefügten Pflanzlisten sind aus landwirtschaftlicher Sicht nicht zu beanstanden. Unter Ziffer 8.2.2.19 des Umweltberichts wird jedoch für die Feldheckenbe- pflanzung u.a. der Weißdorn genannt. Dieser ist auf Grund der hohen Feuerbrandanfälligkeit und Gefährdung des heimischen Obstanbaus noch zu streichen.

Stellungnahme vom 05.11.2008 des Amtes für Kreisentwicklung, Landratsamt Bodenseekreis zur Fassung vom 16.09.2008:

C II. Belange der Landwirtschaft: 1. Gemäß Ziffer 8.2.2.20 [Schutzwert Flora/Fauna] des Umweltberichts wird die externe Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1815 der Gemarkung Eriskirch in Extensivgrünland umgewandelt und längsseitig entlang der Grundstücksgrenzen mit Feldgehölzen bepflanzt. Das Extensivgrünland darf nicht gedüngt werden und ist 1-2 mal jährlich zu mähen (der 1. Schnitt nicht vor dem 15.06.). Es wird darauf hingewiesen, dass nunmehr eine wirtschaftliche Nutzung seitens der Landwirtschaft kaum mehr möglich ist. Der

Futteraufwuchs eignet sich lediglich noch zur Herstellung von Pferdeheu, zur energetischen Nutzung (Verbrennung) oder als Mischmaterial zur Kompostherstellung. 2. Der Abstand der östlichen Baufenstergrenze im GE<sub>1</sub> beträgt zur landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 971 lediglich 5-6 m. Bereits unter Ziffer C.V.2 der koordinierten Stellungnahme vom 12.08.2008 wurde ein Abstand von 10 m zwischen dem Baufenster und der landwirtschaftlichen Nutzfläche für erforderlich gehalten. Die vorgesehene Bepflanzung in dieser Abstandsfläche sollte deshalb in ausreichender Breite umgesetzt werden, um eine Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarte landwirtschaftliche Fläche erzielen zu können.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.08.2008 des Amtes für Kreisentwicklung, Landratsamt Bodenseekreis zur Fassung vom 27.06.2008:

Zu C. V. 1.: Der stattfindende landwirtschaftliche Verkehr wird durch die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes nicht einschränkt oder behindert. Unabhängig vom Bauleitverfahren wird die Gemeinde dies durch eine geeignete Verkehrsführung sichern. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Zu C. V. 2.: An der Ostseite des Gebietes wurde die Baugrenze um ca. 11,00 m zurückgenommen. Gleichzeitig wurde auch die Grenze des Geltungsbereiches auf die östliche Grenze des derzeit noch bestehenden landwirtschaftlichen Weges, Fl.-Nr. 973/1 festgesetzt. Hierdurch verkleinerte sich die Fläche des Planungsbereiches. Gleichzeitig wurde der Grenzabstand von bisher 2,50 m auf ca. 5,00 m zum östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Gemeindegrundstück vergrößert. Im östlichen Bereich des GE<sub>2</sub> wurde der Anregung der Erweiterung des Grenzabstandes auf 5,00 m voll entsprochen. Zu C. V. 3.: Die Gemeinde war sich bewusst darüber, dass es sich bei der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1815 um eine für die Landwirtschaft besonders geeignete Fläche inmitten eines großen Ackerschlages handelt. Die Gemeinde prüfte im Laufe des Bauleitplanverfahrens weitere Flächen auf deren Eignung als Ausgleichsfläche. Weniger wichtige Flächen aus landwirtschaftlicher Sicht waren entweder kurzfristig nicht verfügbar bzw. aus naturschutzfachlicher Sicht auf Grund ihrer Bestandssituation nicht ausreichend aufwertbar. Es standen keine besser geeigneten Ausgleichsflächen zur Verfügung. Gleichzeitig besteht allerdings die Notwendigkeit, entsprechende Ausgleichsflächen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nachzuweisen. Aus diesem Grund sah sich die Gemeinde dazu veranlasst, die Nutzungsbelange zugunsten der Deckung des Gewerbegebächenbedarfs abzuwegen und die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf extensive Wiesenbewirtschaftung umzustellen. Zu C. V. 4.: Der Weißdorn wurde aus dem Umweltbericht gestrichen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 05.11.2008 des Amtes für Kreisentwicklung, Landratsamt Bodenseekreis zur Fassung vom 16.09.2008:

Zu C II 1: Die Gemeinde war sich darüber im Klaren, dass auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1815 eine wirtschaftliche Nutzung seitens der Landwirtschaft nach Umsetzung der Aus-

gleichsmaßnahmen nur noch bedingt möglich ist. Für den erheblichen Eingriff in die Schutzgüter Arten/Lebensräume und Boden war es jedoch erforderlich, die oben genannten Maßnahmen festzusetzen, um eine schutzgutbezogene Kompensation zu erlangen. Die Gemeinde sah sich daher dazu veranlasst, die Nutzungsbelange zugunsten der Deckung des Gewerbeleichenbedarfs abzuwegen und die Fläche zukünftig, wie festgesetzt zu bewirtschaften. Zu C II 2: Die Gemeinde wies darauf hin, dass sich die angrenzende landwirtschaftliche Fläche, eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 971 (nach neuester Vermessung 971/1) im ihrem Eigentum befindet und sie somit in eigener Zuständigkeit über die Nutzung dieses Grundstückes verfügen kann. Im Rahmen des zu erbringenden artenschutzrechtlichen Ausgleichs gemäß §42 Abs. 5 BNatSchG wird das Grundstück Fl.-Nr. 971/1 durch gezielte Maßnahmen als Lebensraum für die Zauneidechse umgenutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung entfällt dadurch nach Umsetzung der Maßnahmen.

### 2.1.3 Verkehrs-/Versorgungsplanung:

#### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.05.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Steinmann, Regierungspräsidium Tübingen, Referat 45, Straßenwesen und Verkehr:

Ausschnitt aus der Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 08.05.2008:

"[...]

II Straßenwesen

[...]

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Die B 31 im Bereich Friedrichshafen-Eriskirch zeigt eine hohe Auslastung des Verkehrs mit ca. 24.000 Kfz/24h, in den Sommermonaten bis ca. 28.000 Kfz/24h (autom. Zählstelle Tunnel). Die Verkehrsbelastung stößt in den Sommermonaten an die Auslastung des zweistreifigen Querschnitts. Im Bedarfsplan 2004 sind zwischen Friedrichshafen und Lindau keine Ausbauabschnitte vorgesehen. Trotzdem muss längerfristig an eine Querschnittserweiterung gedacht werden, z.B. ein zweibahniger Regelquerschnitt RQ 26 ohne Standstreifen. Hierfür werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen benötigt (20 m Anbauverbotsstreifen). [Dieser ist ab dem Fahrbahnrand, auch des Beschleunigungsstreifens zu ermitteln.] 3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: 3.1 Entlang der [Bundesstraße (B)] 31 ist ein Anbauabstand vom befestigten äußeren Fahrbahnrand von 20 m einzuhalten. Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dür-

fen Nebenanlagen i.S. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO 1990). Dieser von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksstreifen ist im Bebauungsplan mit dem Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen. In den planungsrechtlichen Festsetzungen und in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes sind noch entsprechende Ergänzungen vorzunehmen. 3.2 Die Gemeinde wird gebeten, in den Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, wonach auf den vorgenannten nicht überbaubaren Flächen keine Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO zugelassen werden können (Verkehrssicherheit) und, dass Werbung nur am Gebäude, nicht auf dem Dach erfolgen darf. Ebenso sind bewegliche Lichtwerbeanlagen auszuschließen. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der [Bundes-Straße (B)] 31 nicht geblendet werden. 3.3 Unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der [Bundes-Straße (B)] 31 aus werden wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet. Dieses Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan entlang der [Bundes-Straße (B)] 31 durch das entsprechende Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 darzustellen. 3.5 In die bestehenden, planfestgestellten Lärmschutzeinrichtungen (u.a. für das einzelne Wohngebäude "Tanneschstraße 30" und das Wohngebiet "Baumgartenerstraße") darf nicht eingegriffen werden bzw. die Lärmabschirmung nicht gemindert werden, z.B. durch auftretende Reflexionseinflüsse an künftigen Fassaden. Es stellt sich die Frage, ob die Nutzung von "Tanneschstraße 30" als Wohngebäude im Gewerbegebiet weiterhin bestehen bleibt oder das Gebäude abgerissen wird. 3.6 Beleuchtungsanlagen (auch Werbeanlagen) sind so auszuführen, dass keine Blendgefahr für die Verkehrsteilnehmer auf der [Bundes-Straße (B)] 31 entstehen kann. Hinweise: 3.7 Der [Bundes-Straße (B)] 31 sowie deren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Oberflächenwasser zugeführt werden. 3.8 Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung noch auszuweisenden Flächen liegen im Immissionsbereich der hoch belasteten [Bundes-Straße (B)] 31. Das Gewerbegebiet ist durch die [Bundes-Straße (B)] 31 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutz- oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

[...]"

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.05.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Wengert, Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:

Kreis-Straße (K) 7780: Für die Einfahrt in das Gebiet ist eine Linksabbiegespur auf der Kreis-Straße (K) 7780 nach der RAS-K-1 anzulegen. Hierfür ist in Zusammenarbeit mit der Straßenbaubehörde ein Markierungsplan auszuarbeiten. Die erforderlichen Flächen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen. Sofern bauliche Änderungen an der Kreis-Straße vorgenommen werden sollen (Verlängerung des Gehweges, Querungshilfe o.ä.) ist dem Straßenbauamt ein RE-

Entwurf vorzulegen. Grundsätzlich erscheint die Zufahrt in das Gebiet, wie sie in den Vorplanungen des Büros Kovacic vom November 2007 dargestellt ist, genehmigungsfähig. Für die Auffahrt in die Kreis-Straße (K) 7780 sind in beide Richtungen Sichtdreiecke von jeweils 5x70 m vorzusehen. Diese Flächen müssen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Entlang der Kreis-Straße (K) 7780 ist ein Anbauverbotsstreifen von 15 m gemessen ab Fahrbahnaußenkante einzuhalten. In diesem sind keine baulichen Anlagen zulässig. Eine Sammelwerbeanlage kann in diesem Bereich ausnahmsweise zugelassen werden. Diese muss sich allerdings außerhalb der erforderlichen Sichtdreiecke befinden. Die Kosten, die durch Aus- und Umbaumaßnahmen der Kreisstraße entstehen sowie in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen, sind von der Gemeinde zu tragen. Der westlich des Gebiets bis zum Kreisel des Anschlussstelle "Waldesch" fortgeführte Gehsteig soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Gleichermaßen gilt für die an dieser Stelle vorgesehene Querungshilfe für Fußgänger in und aus Richtung Eriskirch und Einkaufszentrum.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.05.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Knupfer, EnBW Regional AG:

Die das Gebiet im Westen querende 20-kV-Freileitung kann grundsätzlich verlegt werden. Je nach ansiedelndem Betrieb werden im Plangebiet ein oder mehrere Trafostationen erforderlich. Deren Standort kann später mit den ansiedelnden Betrieben zusammen bestimmt werden. Der Bebauungsplan soll auf diesen Tatbestand Rücksicht nehmen, was nach § 14 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich möglich ist.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.05.2008 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung von Frau Haller, Baumgartenstr., Eriskirch:

Frau Haller erkundigt sich, wie die Gemeinde zu möglichen Ordnungswidrigkeiten steht, die durch den zunehmenden Verkehr im Bereich der "Tanneschstraße" zu erwarten sind. Herr Bgm. Spieth führt dazu aus, dass die bisher bereits bestehende Sackgassensituation sich auch weiterhin als eine solche darstellen soll. Sie wird jedoch um eine Wendemöglichkeit im Bereich der nach Osten verschobenen Wertstoffinsel ergänzt werden. Hierdurch ist keine Häufung von Ordnungswidrigkeiten in diesem Bereich zu erwarten.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.05.2008 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung von Herr Schraff, Fliederstr., Eriskirch:

Herr Schraff erkundigt sich nach der auf der südlichen Seite der Kreis-Straße (K) 7780 befindlichen Grünmulde. Er stellt die Frage, ob diese Grüninsel für die Zufahrt in das Gebiet erforderlich sei. Hierauf erläutert Herr Bgm. Spieth kurz die Systematik der Grünmulde. Herr Schraff fragt, ob eine Ampel zur Erschließung des Gebiets installiert werden soll. Dies wird von Herrn Spieth verneint. Er führt dazu aus, dass eine Linksabbiegespur eingerichtet werden soll. Gleichzeitig soll ein Gehsteig an der Nordseite der Kreis-Straße (K) 7780 von der Zufahrt ins Plangebiet

kommend bis an den Kreisverkehr im Westen hergestellt werden. Zur Querung der Kreis-Straße (K) 7780 soll der bisherige Fahrbahnteiler vor dem Kreisverkehr zu einer Querungshilfe für Fußgänger ausgebaut werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.05.2008 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung von Herr Lohrer, Baumgartenstr., Eriskirch:

Herr Lohrer stellt die Frage, wie sich der durch das Gewerbegebiet hinzukommende Verkehr auf die verkehrliche Situation auf der Kreis-Straße (K) 7780 auswirken wird. Hierzu führt Herr Kleiner aus, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen, bezogen auf die bisherige Verkehrsbelastung auf der Kreis-Straße (K) 7780, kaum ins Gewicht fallen wird.

Stellungnahme vom 28.07.2008 der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Ravensburg zur Fassung vom 27.06.2008:

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. [siehe Anlage unter Punkt 7.1] Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Wir bitten Sie, mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, PTI 33, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Stellungnahmen vom 28.07.2008 und vom 07.11.2008 des Regierungspräsidium Tübingen zur Fassung vom 27.06.2008 und 16.09.2008:

Stellungnahme vom 28.07.2008:

Belange des Straßenwesens: Das eingetragene Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Straßenbaulastträgers der Bundes-Straße (B) 31 für die Unterhaltung des Lärmschutzwalles ist auch für den Bereich der Lärmschutzwand einzuräumen. Die zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan und der Text unter Punkt 2.21 ist entsprechend zu ergänzen.

Stellungnahme vom 07.11.2008:

II) Belange des Straßenwesens: Das eingetragene Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Straßenbaulastträgers der Bundes-Straße B 31 für die Unterhaltung des Lärmschutzwalles ist auch für den Bereich der Lärmschutzwand einzuräumen. Die zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan und der Text unter Punkt 2.21 ist entsprechend zu ergänzen.

Stellungnahme vom 08.08.2008 des Zweckverbandes Wasserversorgung unteres Schüssental zur Fassung vom 27.06.2008:

In Abhängigkeit zur Realisierung bzw. Umsetzung des Bebauungsplanes beabsichtigt des ZWUS [Zweckverband Wasserversorgung Unteres Schüssental] den Ausbau des Leitungsnetzes gem. beiliegender Lageplan-Skizze in Absprache mit der Gemeinde Eriskirch. [siehe Anlage unter Punkt 7.2]

Stellungnahmen vom 08.08.2008 und 27.10.2008 der EnBW Regional AG, Regionalzentrum Oberschwaben zur Fassung vom 27.06.2008 und 16.09.2008:

Stellungnahmen vom 08.08.2008:

Zu diesem Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich befinden sich 20-kV-Kabel und Freileitungen (rot), sowie 0,4-kV-Kabel (siehe beiliegender Planausschnitt). Die Kostentragung für Verlegungs- oder Sicherungsmaßnahmen richtet sich nach den bestehenden Verträgen. [siehe Anlage unter Punkt 7.3] Soweit der Leistungsbedarf einzelner Betriebe nicht aus EnBW-Umspannstationen gedeckt werden kann, müssen kundeneigene Stationen errichtet werden. Bitte weisen Sie mögliche Bauinteressenten darauf hin, dass Sie sich frühzeitig mit uns zur Planung ihrer elektrischen Versorgung in Verbindung setzen. Bei Änderungswünschen von bestehenden Anlagen wenden Sie sich bitte an unseren Sachbearbeiter für den Netzbetrieb Herrn Prasser, Tel: 07351/53-2464, Fax: -/53-2151. Ansprechpartner für die Koordinierung und Durchführung von Baumaßnahmen ist Herr Foot, Tel.: 0715/3638-342, Fax: -/3638-399. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahmen vom 27.10.2008:

Wir haben keine weiteren Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan vorzubringen. Unsere Stellungnahme vom 08.08.2008 gilt weiterhin. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. "]

Stellungnahme vom 12.08.2008 des Amtes für Kreisentwicklung, Landratsamt Bodenseekreis zur Fassung vom 27.06.2008:

Wir nehmen Bezug auf das Schreiben des Büros für Stadtplanung H. Sieber vom 08.07.2008 und geben zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf folgende koordinierte Stellungnahme ab: A. Rechtliche Vorgaben auf Grund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Belange der Straßenbautechnik: Am 14.05.2008 fand im Landratsamt Bodenseekreis eine Behördenbesprechung zu dem geplanten Vorhaben statt. Hierbei wurden auch die straßenrechtlich zu beachtenden bzw. einzuhaltenden Auflagen besprochen. Anhand des vorgelegten Planentwurfs wird nunmehr festgestellt, dass der gesetzliche Anbauabstand und die dargestellte Erschließung mittels Linksabbiegung nicht den Besprechungsergebnissen entspre-

chen. Aus diesem Grund werden nachfolgende gesetzliche Vorgaben nochmals zur Klarstellung aufgezeigt: 1. Erschließung: Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes-, Landes- und Kreis-Straßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen. Der Gemeinde ist es verwehrt planerische Aussagen zu treffen, die sich mit einer wirksamen Planfeststellung inhaltlich nicht vereinbaren lassen. Insoweit tritt die gemeindliche Bauleitplanung hinter die bereits vorhandene Fachplanung zurück (BVerwG vom 30. Mai 1997 DVBl 98, S. 46). Dieselben Grundsätze gelten auch für Anlagen, die nicht planfestgestellt sind, solange nicht durch eine förmliche Entwidmung oder z.B. im Wege einer einvernehmlichen Regelung des Straßenbaulastträgers mit der Gemeinde in sonstiger Weise eine Aufhebung bzw. Lockerung ihrer Zweckbestimmung erfolgt ist (vgl. BVerwG vom 16. Dezember 1988, E 81, S. 111, 113, 118). 2. Anbauabstand: Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreis-Straßen besteht in einem Abstand von 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Rechtsgrundlage: § 22 Abs. 1 StrG § 16 LBO, § 75 Abs. 3 Satz 1 LVwVfG. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen): 1. Erschließung: In Anlehnung an die in § 22 Abs. 1 StrG enthaltenen Möglichkeiten in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, ist, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint, der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen Gemeinde und der Straßenbauverwaltung möglich. Eine etwa bestehende Planfeststellung wäre in diesem Fall vor Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend zu ändern (BVerwG vom 30. Mai 1997, DVBl 98, S. 46). Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, bleibt für die Gemeinde ausschließlich die Möglichkeit, ihrerseits ein straßenrechtliches Planfeststellungsverfahren zu veranlassen (§ 29 Abs. 2 StrG). Ausnahme: Der äußeren verkehrlichen Erschließung des Plangebiets über den geplanten Anschluss zur Kreis-Straße 7780 wird zugestimmt. Der Anschluss ist durch eine Linksabbiegespur, Knotenpunktsform 2, gemäß RAS-K-1 1988, herzustellen. Die Kostentragung für den neuen Anschluss der Erschließungsstraße an die Kreis-Straße 7780 regelt sich nach § 30 Abs. 1 StrG und den Straßenkreuzungs- und Ablösungsrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung. Danach wird die Gemeinde kostenpflichtig. Über den Ausbau und die zeitliche Verwirklichung des Anschlusses und der geplanten Verlängerung des Gehweges mit Querungshilfe im Bereich des bestehenden Kreisverkehrsplatzes ist mit dem Landratsamt Bodenseekreis, Straßenbauamt, eine Vereinbarung abzuschließen. Zum Abschluss der Vereinbarung ist rechtzeitig vor Baubeginn ein RE-Entwurf zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der Entwurf sollte einen Markierungsplan enthalten. Die Aufstellung des Entwurfes sollte in Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis, Straßenbauamt, erfolgen. Es wird angeregt, die Linksabbiegespur in den zeichnerischen Teil aufzunehmen. Es wäre jedoch auch denkbar, dem Planentwurf die Erschließungsplanung "Voruntersuchung Variante 2 (23. April 2008)" beizufügen. 2. Anbauabstand: So wie in § 22 StrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind,

kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch Bebauungsplan ein geringerer Abstand zugelassen werden. Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaube-schränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22. Juli 1999 in ZfBR 2000, S. 194-197). Ausnahme: In Abweichung des Besprechungsergebnisses vom 14. Mai 2008 wird der im Planentwurf vom 27. Juni 2008 eingetragenen Baugrenze entlang der Kreisstraße 7780 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im Verknüpfungsbereich ausnahmsweise zugestimmt. Entlang der Kreisstraße ist ein Anbauabstand vom befestigten äußeren Fahrbahnrand von mindestens 10 m einzuhalten. B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine. [...] VI. Belange der Straßenbautechnik: Es wird vorsorglich auf folgende Punkte hingewiesen: 1. Im Bereich des Straßenkörpers der Kreis-Straße (K) 7780 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der Kreis-Straße für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landratsamt Bodenseekreis, Straßenbauamt, vorgenommen werden. 2. Werden durch die Ausweisung des Gewerbegebiets zusätzliche Verkehrseinrichtungen (z.B. Wegweisung) im Zuge der klassifizierten Straße erforderlich oder ist eine Änderung oder Ergänzung der vorhandenen Beschilderung notwendig, sind die hierbei entstehenden Kosten von der Gemeinde als Veranlasserin in vollem Umfang zu tragen. 3. Die im Planentwurf für die Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der Kreis-Straße. Das Baugebiet ist außerdem durch die angrenzende Bundes-Straße (B) 31 im Norden vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Landkreis Bodenseekreis an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Stellungnahmen vom 22.07.2008 und 11.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Schraff und Fr. Hager, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Stellungnahme vom 22.07.2008:

1. Bezuglich der Verkehrserschließung in das neue Gewerbegebiet würden wir uns eine andere Lösung vorstellen. Die jetzige Einmündung der "Irisstraße" in die alte Bundes-Straße (B) 31 könnte gänzlich aufgehoben werden und statt dessen die "Irisstraße" fortgeführt werden bis zum ehemaligen Haus Enderle, um dort direkt am Kreisverkehrsplatz anzuschließen. In diesem Zusammenhang könnte dann die zurückgebaute Straßenfläche bei der Einmündung der "Irisstraße" in die alte Bundes-Straße (B) 31 mit dem jetzigen Grünbereich verknüpft und gestalterisch aufgewertet werden. Man könnte dadurch wesentliche versiegelte Flächen entfallen lassen. 2. Durch eine solche Maßnahme würde die jetzt vorhandene Lärmbeeinträchtigung und die

zusätzlich zu erwartende Lärmbeeinträchtigung durch das neue Gewerbegebiet vermindert werden. Gleichermaßen gilt auch für die Abgase. 3. Die geplante Zufahrt in das Gewerbegebiet sollte näher Richtung Schlauchturm des Feuerwehrgebäudes verschoben werden, etwa dort, wo die jetzigen Stellplätze sind. Diese Stellplätze könnte man in den rückwärtigen (nördlichen) Bereich des Feuerwehrgebäudes verlegen. Hierbei wäre zu berücksichtigen, dass bei der Ausfahrt der Gewerbegebietstraße in die Kreis-Straße (K) 7780 nur noch Rechtsabbieger zugelassen werden. Diese können dann ja über den Kreisverkehr sich in die weiteren Richtungen verteilen.

Stellungnahme vom 11.08.2008:

[1] Das südwestlich des geplanten Gewerbegebietes Tannesch gelegene Wohngebiet hat in den vergangenen 40 Jahren überdurchschnittlich hohe Einbußen der Wohnqualität erlitten. Im Besonderen: Bau des Einkaufszentrums mit über 700 Parkplätzen und der damit verbundenen Verlegung der Ortseinfahrt vom ehemaligen Haus Enderle hin zum Wohngebiet. Milchstube, gebaut als Verkaufsraum mit Imbiss, heute genutzt als Kneipe ohne feste Geschäftszeiten und mit erheblicher Störung der Nachtruhe. Bau des Feuerwehrhauses mit Zufahrt zur Kreis-Straße (K) 7780. Zunahme des Kfz-Verkehrs (die Kreis-Straße (K) 7780 wird auch von Nicht-Ortsansässigen als Umgehung des Tunnels genutzt). Nun soll dieses Wohngebiet durch das geplante, erhöht liegende Gewerbegebiet und dessen Zufahrt erneut belastet werden. Durch die genannten Vorschläge könnte die Situation etwas gemildert werden. [2] Außerdem könnte durch die Veränderung der geplanten Zufahrt zum Gewerbegebiet vermieden werden, dass auf engstem Raum zwei Zufahrten (Feuerwehr und Gewerbegebiet) zur Kreis-Straße (K) 7780 erforderlich sind. Zusätzlich wäre die Geländeneigung flacher und eine eventuell entstehende Kreuzungssituation zur bestehenden Ortseinfahrt entzerrt.

Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn und Fr. Haller, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Es ist stark anzunehmen, dass der Verkehr in der "Baumgartnerstrasse" (auch: Landschaftspark Bodensee-Oberschwaben: "Schussenweg" und "Tanneschweg") trotz geplanter Verbotsbeschilderung zunehmen wird bzw. die jetzt schon häufig stattfindenden "Ordnungswidrigkeiten", insbesondere Geschwindigkeitsüberschreitungen, noch mehr zunehmen. Hier werden dann die vielen Radler, Erholungssuchende, Wanderer, Reiter und Gespanne, welche den vom Regionalplan ausgewiesenen "Schussenweg" im Schussental benutzen, gefährdet. Die Beschilderung des 40 km langen Wanderwegs des Landschaftsparks Bodensee-Oberschwaben (siehe Laternen-Mast in Tannesch) wurde zu 50 % aus EU Mitteln finanziert.

Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Widmann, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Die Verkehrsanbindung wird über die Bundes-Straße (B) 31 alt beschrieben. Was ist mit dem verbleibenden Rest des "Tannöschweges"? Wird dort zukünftig ebenfalls Schwerverkehr erlaubt

sein? Wegen der Gefahr für Anwohner und insbesondere der Kinder müssen die Maßnahmen im geplanten Bebauungsplan festgeschrieben werden. Mit der Aufstellung eines Verkehrszeichen nach STVO Nr. 250 ist die Sicherheit unserer Kinder und Enkelkinder nicht gewährleistet.

Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von IG "Quo vadis Eriskirch"; Ralf Becker, Melanie und Manfred Bernhard zur Fassung vom 27.06.2008:

[...]

5 I. Das geplante Gewerbegebiet Tannesch führt zu einer erhöhten Verkehrsbelastung in einigen Teilen des Gemeindegebiets, insbesondere auf der "Bundes-Straße (B) 31 alt". Zum einen ist es auch nicht durch eine Zufahrtsstraße am Feuerwehrhaus auszuschließen, dass der Betriebsverkehr der zukünftigen Gewerbetreibenden die "Bundes-Straße (B) 31 alt" nutzen wird, um die östliche Zufahrt zur "Bundes-Straße (B) 31 neu" in Richtung Lindau zu erreichen. Zum anderen wird sich die Verkehrsbelastung der "Bundes-Straße (B) 31 alt" durch die Verlagerung des Obstgroßhandels Spanagel zunächst nicht wesentlich vermindern, da nach unseren Informationen die Betriebsstelle des Obstgroßhandels im Ortskern von Eriskirch, zumindest als Kühl Lager noch einige Jahre erhalten bleibt.

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 28.07.2008 der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Ravensburg zur Fassung vom 27.06.2008:

Der Verlauf der Leitung wurde im Bebauungsplan festgesetzt und mit einem entsprechenden Leitungsrecht von 1,00 m Breite versehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahmen vom 28.07.2008 und vom 07.11.2008 des Regierungspräsidium Tübingen zur Fassung vom 27.06.2008 und 16.09.2008:

Auf Grund der Möglichkeit, die Lärmschutzwand auch von Norden her zu unterhalten, war es, auch nach örtlicher Besprechung mit Vertretern des Straßenbauamtes und der Grunderwerber des Regierungspräsidiums Tübingen nicht notwendig, das Geh- und Fahrrecht entlang dieser zu verlängern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 08.08.2008 des Zweckverbandes Wasserversorgung unteres Schussental zur Fassung vom 27.06.2008:

Der Hinweis wurden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung war nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahmen vom 08.08.2008 und 27.10.2008 der EnBW Regional AG, Regionalzentrum Oberschwaben zur Fassung vom 27.06.2008 und

16.09.2008:

Stellungnahme vom 08.08.2008:

Der Bebauungsplan wurde um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Stellungnahme vom 27.10.2008:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Bitte um die weitere Beteiligung im Verfahren wurde nachgekommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.08.2008 des Amtes für Kreisentwicklung, Landratsamt Bodenseekreis zur Fassung vom 27.06.2008:

Zu A1: Den Anregungen wurde entsprochen und die Planzeichnung des Bebauungsplanes um die beiden Linksabbiegespuren ergänzt. Zu A2: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der 10,00 m Anbauverbotsstreifen wurde eingehalten. Zu C. VI. 1.-3. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahmen vom 22.07.2008 und 11.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Schraff und Fr. Hager, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Stellungnahme vom 22.07.2008:

Zu 1. und 2.: Der in dem Erschließungsvorschlag beschriebene Anschluss an den Kreisverkehr war aus fahrdynamischen bzw. technischen Gründen nicht umsetzbar. Zu 3.: Die vorgeschlagene Zufahrt zum Plangebiet stellte eine technisch machbare Alternativlösung dar. Zu Gunsten geeigneter Grundstückszuschnitte der für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Flächen nördlich des Feuerwehrhauses und für eine schnelle Erreichbarkeit der Feuerwehrstellplätze und damit einhergehender schnelleren Einsatzbereitschaft der Feuerwehr hat sich die Gemeinde für die in der Entwurfssfassung dargestellten Erschließungslösung entschieden. Zu Belangen der Lärmeinwirkungen siehe Gesamt-Abwägung "Lärm".

Stellungnahme vom 11.08.2008:

Zu 1: Zum Belang des Eigentums in der Nachbarschaft: Dem Gemeinderat ist bewusst, dass mit der Aufstellung und Umsetzung von Bauleitplänen in der Regel eine Veränderung der Wertigkeiten der Umgebung einhergeht. Durch die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes wird gewährleistet, dass die vorhersehbaren Belastungen der Nachbarschaft die Grenzen des verhältnismäßig Hinnehmbaren nicht überschreiten. Das Eintreten eines Sachverhaltes, der eine Entschädigungspflicht nach den §§ 39 bis 42 auslöst wird nicht gesehen. Da die Gemeinde der gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich einen hohen Stellenwert einräumt stellt sie diesen Belang über die Auswirkungen auf die Wertigkeit umliegenden Eigentums. Zu 2: Die Zufahrt

der Feuerwehr darf nur durch die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr im Einsatzfall genutzt werden. Durch diese, den Anforderungen des Feuerwehrbetriebes entsprechende separate Zufahrt auf die Kreis-Straße (K) 7780, soll ein zügiges Einfahren auf die Kreis-Straße und ein frühzeitiges Erreichen des Einsatzortes sichergestellt werden. Vom Verkehrsaufkommen her ist sie also nicht als zusätzliche Zufahrt auf die Kreis-Straße (K) 7780 anzusehen. Da zwischen dem zentralen Bereich des Planungsgebietes und der Kreis-Straße ein nahezu gleich bleibender Höhenunterschied besteht war bei einer Verlegung der Erschließung auch mit keiner Abnahme der Geländeneigung zu rechnen. Der Gemeinderat hat sich aus den vorgenannten Gründen für die dargestellte Erschließungsvariante entschieden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn und Fr. Haller, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Die Einhaltung einer in geeigneter Weise beschilderten Verkehrsführung war nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von Hrn. Widmann, Eriskirch zur Fassung vom 27.06.2008:

Die Gemeinde sah die Gefahren durch Schwerlastverkehr und wird diese Gefahr durch eine geeignete Verkehrsführung minimieren. Diese umzusetzen war jedoch nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Verkehrsanordnung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 von IG "Quo vadis Eriskirch"; Ralf Becker, Melanie und Manfred Bernhard zur Fassung vom 27.06.2008:

Zu 5 l: Durch das Gewerbegebiet wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens insbesondere auf der Kreis-Straße (K) 7780 und des Bundes-Straße (B) 31 kommen. Durch die Größe des Gebietes und die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung war kein spürbarer Anstieg der Gesamtverkehrsbelastung zu erwarten.

## 2.1.4 Planbereich/Entwicklung:

### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.05.2008 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung von Hr. Auer, Marienstr., Eriskirch:

Herr Auer stellt die Frage, ob sich das bestehende Wohnhaus auch weiterhin in das Gebiet integrieren lässt. Hierzu führt Herr Kleiner aus, dass sich das Gebäude bereits im Besitz der Gemeinde befindet und sie daher gute Zugriffsmöglichkeiten bezüglich der zukünftigen Nutzung des Gebäudes habe.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.05.2008 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung von Fr. Haller, Baumgartenstr., Eriskirch:

Frau Haller fragt, warum die angrenzenden Flurnummern 830; 831 und 833 nicht im Umgriff des Planungsbereiches enthalten sind. Hierzu wird ausgeführt, dass die genannten Flächen zurzeit nicht verfügbar sind. Deshalb sei es nicht zweckmäßig die Planung auf diese Bereiche auszudehnen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.05.2008 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung von Hr. Bernhard, Baumgartenstr., Eriskirch:

Herr Bernhard fragt, wie die Entwicklung der östlich an den Planungsbereich angrenzenden Flächen aussehen soll. Hierzu führt Herr Bgm. Spieth aus, dass diese Flächen derzeit nicht überplant werden. Diese Flächen sollen jedoch mittel- bis langfristig zur Entwicklung und Erweiterung des Gebietes herangezogen werden.

### **3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

---

#### **3.1 Allgemeines Planungserfordernis:**

---

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Gewerbevlächen zur Deckung des Gewerbevlächenbedarfs, insbesondere auch ortsansässiger Betriebe. Der Gemeinde liegen konkrete Anfragen von an-/umsiedlungswilligen Gewerbetreibenden vor. Da die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten gewerblichen Bauvlächen bereits aufgebraucht sind und bis auf die kurzfristig nicht verfügbaren Flächen im "Gewerbegebiet Aspen" auch sonst keine weiteren gewerblichen Bauvlächen brach liegen und zeitnah einer geordneten gewerblichen Entwicklung zugeführt werden können, sieht die Gemeinde den Bedarf, weitere Gewerbevlächen im Gemeindegebiet zu entwickeln. Dies beabsichtigt sie im Bereich "Tannesch", auf Flächen, die sich bereits in Gemeindebesitz befinden. Hierdurch strebt sie eine maßvolle Eigenentwicklung an. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

#### **3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten/Standort-Wahl:**

---

Für die Ansiedlung konkreter Vorhaben von Gewerbetreibenden wurden die Gewerbevlächenpotenziale der Gemeinde Eriskirch und darüber hinaus der Gemeinden Langenargen und Kressbronn a.B. aufgenommen. Heute und auch in absehbarer Zukunft stehen der Gemeinde keine Gewerbevlächenpotenziale als Alternativstandorte zur Verfügung. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher nur dieser nicht im Flächennutzungsplan dargestellte Standort in Betracht. Der gewählte Standort ist nahe am zentralen Siedlungsbereich gelegen, weshalb keine aufwändigen Erschließungs-Maßnahmen notwendig sind. Die enge Verknüpfung der Nutzungen "Wohnen" und "Arbeiten" ist gewährleistet. Zudem nimmt die Planung Flächen in Anspruch, die teilweise bereits baulich geprägt sind.

#### **3.2.1 Vorentwurfs-Alternativen:**

---

Auf Grund der konkreten Vorgaben wurden in der Vorentwurfs-Planung keine Alternativen erarbeitet.

### 3.2.2 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung	gewählte Festsetzungen	Begründung der Auswahl
eingeschränktes Gewerbegebiet (GE <sub>e</sub> ), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI)	Gewerbegebiet (GE)	Für große Teile des Planungsbereiches ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Um auf die besonderen Eigenarten der einzelnen Teilbereichen und deren Beziehung zu der südlich der "Friedrichshafener Straße" angrenzenden Wohn- und gemischt genutzten Bebauung Rücksicht zu nehmen, wird eine Zonierung innerhalb des Planungsbereiches in ein Gewerbegebiet 1 (GE <sub>1</sub> ) und Gewerbegebiet 2 (GE <sub>2</sub> ) vorgenommen. Hierdurch wird gewährleistet, dass von südlich der inneren Erschließung ansiedelnden Gewerbebetrieben geringere Lärmemissionen ausgehen (GE <sub>2</sub> ) als von den Betrieben, die zwischen innerer Erschließung und der Bundes-Straße B 31 (GE <sub>1</sub> ) entstehen.
Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche	Grundflächenzahl (GRZ)	Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im §17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete.
Zahl der Vollgeschosse, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes (H .... m ü. NN)	Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes (H .... m ü. NN)	Die Festsetzung der Höhe über NN (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des Vorhabens. Die gewählte Systematik ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.
offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise	abweichende Bauweise	Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegrundstücke eine geschlossene Bebauung bis

Dachform: SD, FD, WD, PD, ZD, Satteldach oder Flachdach  
TD, keine Festsetzung

100,00 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.

Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Sattel- und das Flachdach. Diese Dachformen erlauben eine zeitgemäße Umsetzung von gewerblichen Hallen und Baukörpern für Dienstleistungsbetriebe, die sich in geeigneter Weise ins Ortsbild einfügen. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Garagen und Nebengebäude.

Das Spektrum für Dachneigungen beim Satteldach (SD) ist im Sinne der Bauherrschaft und den Erfordernissen gewerblicher Anlagen und Baukörper gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen können.



Planer:

.....i.A. ....  
(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Lindau/B.