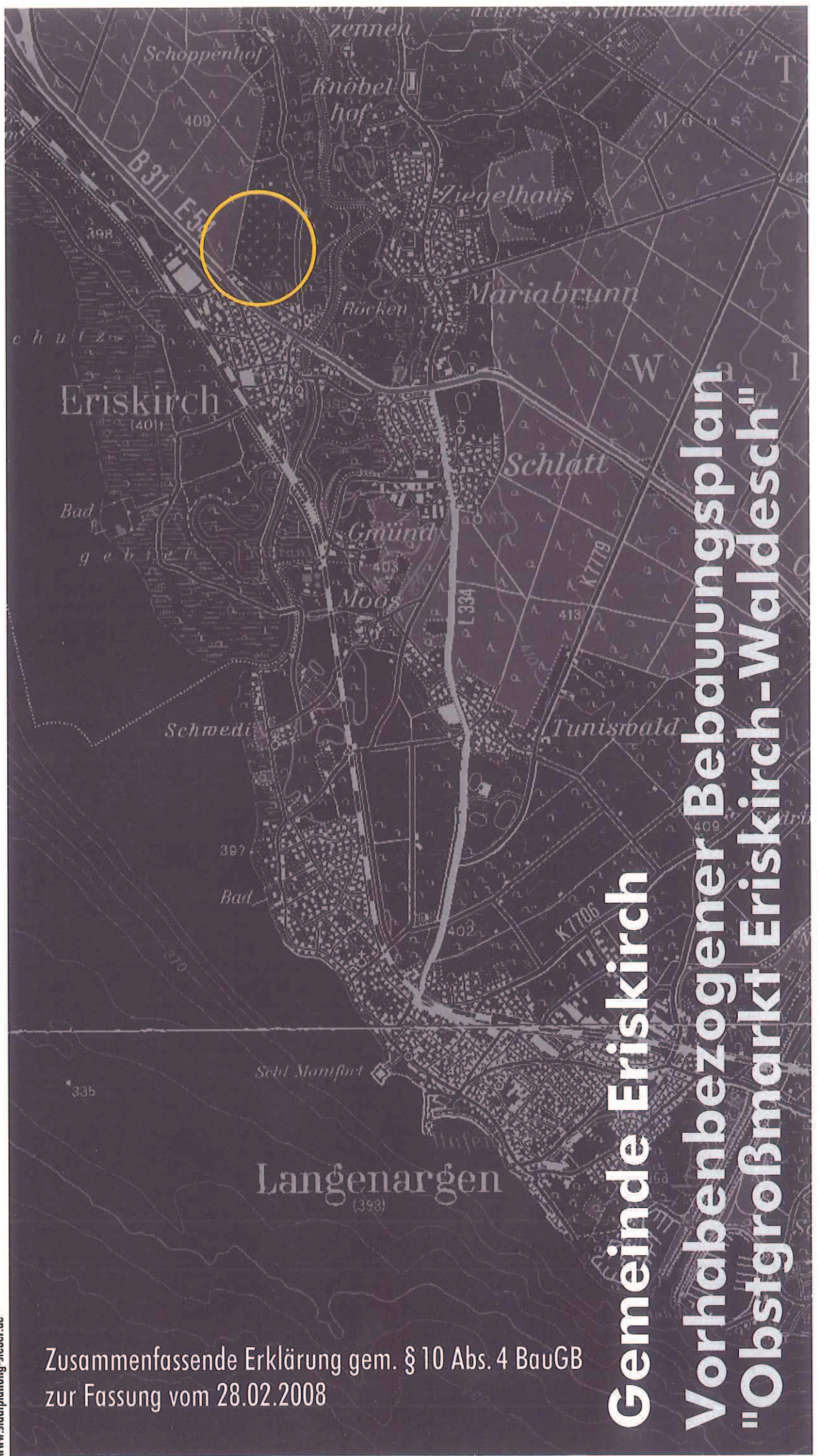


Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB  
zur Fassung vom 28.02.2008

# Gemeinde Eriskirch Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Obstgroßmarkt Eriskirch-Waldesch"





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

**1.1 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Obstgroßmarkt Eriskirch-Waldesch" 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Obstgroßmarkt Eriskirch-Waldesch" wie folgt berücksichtigt:**

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

---

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.05.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Herr Pflug, Landratsamt Bodenseekreis, Naturschutz:

Herr Pflug empfiehlt, den Untersuchungsraum des Umweltberichtes bis zur ""Schussen"" auszuweiten, da durch das geplante Vorhaben mit erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf Tiere auf Grund von Barrierewirkungen/gestörten Wechselwirkungen zwischen "Schussen" und "Seewald" zu rechnen ist.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.05.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Herr Wengert, Landratsamt Bodenseekreis, Kreisentwicklung:

Das erforderliche Ausgleichsmaßnahmenkonzept ist bislang noch nicht abschließend erstellt. Dennoch wird von landwirtschaftlicher Seite wegen des zu erwartenden Umfanges darauf hingewiesen, dass hierbei gute landwirtschaftliche und vor allem sonderkulturgeeignete Flächen möglichst verschont bleiben sollen. Es wird angeregt, hierfür gegebenenfalls im erforderlichen Umfang Grünlandstandorte (z.B. in der Schussenaue), die auf Grund der Aufgabe der Viehhaltung für die verbleibende Landbewirtschaftung von wesentlich geringerer Wichtigkeit sind, in Anspruch zu nehmen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.07.2007 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Herr Halder: Herr Halder stellt die Frage nach den Möglichkeiten der Eingriffskompensation (Ausgleich).

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.07.2007 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Herr Müller:  
Herr Müller stellt die Frage wer die Ausgleichsflächen erwirbt.

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt, in dem die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG Berücksichtigung findet.

Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen: Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wurden im Zuge der Entwurfsbearbeitung die Möglichkeiten geprüft, die Beeinträchtigungen zu verringern, die das geplante Vorhaben für Umwelt, Natur und Landschaft mit sich bringt.

Stellungnahme vom 31.10.2007 des Landratsamtes Bodenseekreis zur Fassung vom 31.08.2007:

Gemäß Ziffer 4 1.3 [Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bzw. zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen/Natur und Landschaft/Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes] des Umweltberichts soll die extensive Grünlandbewirtschaftung und die jährliche Pflege vertraglich auf 25 Jahre gesichert werden. Sofern die Pflege nach 25 Jahren völlig eingestellt wird, ist mit einer natürlichen Sukzession und Gehölzwuchs zu rechnen.

Dies wäre für die angrenzenden Obstkulturen nachteilig, weil mit Verschattung und einem verstärkten Pilzdruck und somit mit einer erheblichen Wertminderung auf Grund von Qualitätseinbußen und höherem Kostenaufwand zu rechnen wäre. Es wird deshalb angeregt, die Pflege über diesen Zeitraum hinaus sicherzustellen. Eine erneute Intensivnutzung dürfte auf Grund des entstehenden "Biotop Status" künftig nicht mehr möglich sein.

Stellungnahme vom 17.01.2008 des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung zur Fassung vom 31.08.2007:

Die externe Ausgleichsmaßnahme Nr. 3 auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer. 1475 ist noch vor Satzungsbeschluss über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern, falls die Gemeinde nicht Eigentümerin dieser Fläche ist. Rechtsgrundlage: § 1 a Abs. 3 BauGB

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Äußerung von Herrn Halder, bei der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.07.2007 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Frau Forstner erklärte, dass ein kompletter Ausgleich direkt im Geltungsbereich oder an das Planungsgebiet angrenzend nicht möglich sei. Der Ausgleich werde daher extern auf ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen im Schussental erbracht. Herr Bgm Spieth wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass eine genaue Benennung der Flächen noch nicht möglich sei, da zu dieser Zeit verschiedene Angebote der Landwirte von Frau Forstner auf die Eignung als Ausgleichsflächen geprüft wurden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Äußerung von Herrn Müller, bei der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.07.2007 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Herr Bürgermeister Spieth entgegnete, dass die Ausgleichsflächen entweder vom Vorhabensträger oder von der Gemeinde erworben werden. Im Falle dass die Gemeinde den Grunderwerb vornimmt, werden eventuell nötige Pflegemaßnahmen vom Vorhabenträger vergütet. Dies wird im erforderlichen Durchführungsvertrag dann auch so vereinbart.

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild. Nach der Analyse sind folgende Konflikte zu erwarten: Versiegelung/Überbauung von rund 2,66 ha Boden durch Gebäude, Anlieferungsflächen und Stellplätze, Versiegelung von zusätzlich rund 0,08 ha Boden für die Erschließung, Verlust einer landschaftsbildprägenden Obstbaumreihe, Verlust von Bäumen (jung) und Gebüsch entlang der Erschließung, technische Überformung des Landschaftsbildes durch die Anlage eines Baukörpers von rund 100 x 133 m (nach Erweiterung BA II) und einer Höhe von rund 13 m.

Grünkonzept: Zur Vermeidung u. Minimierung bzw. Kompensation der Beeinträchtigungen enthält das Grünkonzept folgende Vorkehrungen und Maßnahmen: Reduzierung der Flächenversiegelung auf das technisch notwendige Maß durch Verbreiterung der randlichen Grünflächen und Verwendung offener Beläge auf den Stellplätzen, weitgehende Wiederverwendung von unbelastetem Erdaushub im Plangebiet und umweltverträgliche Verwertung von belastetem Boden vor Ort gemäß Bodenverwertungs-/entsorgungskonzept, Verlegung der Entwässerungsleitung zur "Schussen" im Bereich des vorhandenen Wirtschaftsweges nördlich der Bundesstraße B 31, Rückhaltung des Niederschlagwassers durch extensive Dachbegrünung, Regenwasserbewirtschaftung zur Rückhaltung und Behandlung (Reinigung durch Bodenpassage) des Oberflächenwassers in Retentionsflächen, Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung, Eingrünung des Areals durch aufgelockerte Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und



Sträuchern, Überstellung der Parkplätze mit Bäumen zur Beschattung und zur landschaftlichen Einbindung, Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen an den Betonstützen entlang der Ostfassade und an der Westfassade südlich vom Büro, standortgerechte Gehölzpflanzungen auf den Verkehrsgrünflächen im Bereich der Erschließung.

Wie die Bilanzierung von Eingriffen, Vermeidung und Minimierung sowie Ausgleich zeigte, verbleibt trotz der internen Kompensationsmaßnahmen aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht ein Ausgleichsdefizit bei den Schutzgütern "Boden" "Tiere und Pflanzen" und "Landschaftsbild", das externe Kompensationsmaßnahmen erfordert. Folgende externe Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen: Externe Kompensation an der "Schussen"; Externe Kompensation am "Braitenrainbach"; Externe Kompensation gemäß Ökokonto Nr. 01 Eriskirch.

Fazit: Aus fachlicher Sicht wird davon ausgegangen, dass mit der Umsetzung des vorliegenden landschaftspflegerischen Konzeptes die Eingriffsfolgen bewältigt werden können (siehe auch Bilanzierung der Bodenversiegelung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß Bewertungssystem Bodenseekreis im Anhang). Das Konzept gewährleistet, dass durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen werden (§ 19 Abs. 1 BNatSchG), unvermeidbare Beeinträchtigungen durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen bzw. durch notwendige Ersatzmaßnahmen insgesamt kompensiert werden (§ 19 Abs. 2 BNatSchG), im Zusammenwirken aller vorgesehenen Maßnahmen nach Beendigung des Eingriffs die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt bzw. in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist (§ 19 Abs. 2 BNatSchG), keine nicht ersetzbaren Lebensräume streng geschützter Arten (gemäß § 19 Abs. 3 BNatSchG) zerstört werden (siehe auch Fachgutachten zum Artenschutz im Anhang (Büro für ökologische Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. J. Kiechle, Gottmadingen-Randegg).

Methodisches Vorgehen: Ermittlung, Beschreibung und fachliche Bewertung der Umweltauswirkungen (Auswirkungsprognose) wurden schutzgutbezogen und schutzgutübergreifend durchgeführt. Zur Prognose der wahrscheinlich eintretenden Umweltauswirkungen wurden die Wirkzonen der bau-, anlage- und betriebsbedingten Effekte (Wirkfaktoren) des Vorhabens mit der Bedeutung bzw. Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter überlagert und unter Beachtung von fachlichen und gesetzlichen Umweltstandards bewertet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.10.2007 des Landratsamtes Bodenseekreis zur Fassung vom 31.08.2007:

Bei der zeitlichen Festlegung der Maßnahmen wurde der gängigen Praxis entsprochen, die eine Regelung von rund 25 Jahren vorsieht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 17.01.2008 des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung zur Fassung vom 31.08.2007:

Die Gemeinde ist Eigentümer der Fläche. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

### 1.1.2

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

---

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.05.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Herr Pflug, Landratsamt Bodenseekreis, Naturschutz:

Im Austausch mit der Gemeinde Eriskirch als auch mit Herrn Kersting vom Naturschutzzentrum Eriskirch sind für Kompensationsmaßnahmen geeignete Flächen außerhalb des Plangebietes bereits diskutiert und gefunden worden. Er geht davon aus, dass im Rahmen des Grünordnungsplans der erforderliche Ausgleichsbedarf detailliert bilanziert und dargestellt wird.

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Bedeutung des Untersuchungsraumes für Tiere und Pflanzen wird über das Biotoppotenzial beschrieben. Damit wird das Vermögen der Landschaft charakterisiert, den heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihren Gesellschaften (Biozönosen) dauerhafte Lebensmöglichkeiten zu bieten. Das Biotoppotenzial umfasst damit sowohl die Bereiche, die von seltenen und bedrohten Arten besiedelt werden (schützenswerte Biotope), als auch alle anderen Lebensräume. Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes "Tiere und Pflanzen" erfolgen anhand nachstehend aufgeführter Unterlagen: Umweltbericht 2006 zur Änderung des Regionalplans "Bodensee-Oberschwaben", Auswertung der aktuellen Gebietskulisse zu Natura 2000, landesweite Biotopkartierung der Landesanstalt für Umwelt, Messungen u. Naturschutz Baden-Württemberg, Kartierung besonders geschützter Biotope gemäß § 32 NatSchG, Waldbiotopkartierung, planerische Vorgaben der Waldfunktionenkartierung, eigene Erhebungen, Fachgutachten zum Artenschutz (Büro f. ökologische Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. J. Kiechle, Gottmadingen-Randegg, siehe Anhang), Oktober 2007

Stellungnahme vom 31.10.2007 des Landratsamtes Bodenseekreis zur Fassung vom 31.08.2007:

Gemäß Ziffer 3.1.1.1 [Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Biodiversität] des Umweltberichts liegt das Fachgutachten zu den besonders oder streng geschützten Arten noch nicht abschließend vor. Insoweit ist eine Stellungnahme hierzu bislang nicht möglich.



Stellungnahme vom 31.10.2007 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zur Fassung vom 31.08.2007:

Vorläufige Stellungnahme (...): Wir weisen jedoch darauf hin, dass unsere Stellungnahme im Moment noch nicht abschließend erfolgen kann, da zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben noch nicht gegeben sind (s.u.) und zum anderen noch nicht alle Untersuchungsergebnisse der Umweltprüfung vorliegen (vgl. S. 10 des Umweltberichts) [Fachbeitrag Artenschutz]. Wir behalten uns daher vor, ggf. auch nach Ablauf der Anhörungsfrist noch Anregungen und Bedenken vorzutragen, soweit sich diese auf die natur- schutzfachliche sowie die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens beziehen (...).

Stellungnahme vom 02.11.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 31.08.2007:

Durch das geplante Vorhaben an einem sensiblen Standort im Bodensee-Uferbereich ist eine Beeinträchtigung von geschützten Tierarten und ihrer Lebensräume (Lebensraumverluste, Minderung von Lebensraumfunktionen, Zerschneidungswirkungen) denkbar, so dass - insbesondere für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Tier- und die europäischen Vogelarten - die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG [Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten] erfüllt sein könnten. Aussagen hierzu werden im Rahmen eines Fachgutachtens erarbeitet. Die Untersuchungen hierzu sind noch nicht abgeschlossen. Sollte sich hieraus eine Beeinträchtigung der oben erwähnten geschützten Arten ergeben, müsste der Bebauungsplan für seine Rechtswirksamkeit eine "Befreiungslage" nach § 62 BNatSchG [Befreiungen] schaffen. Eine abschließende Stellungnahme der Naturschutzreferate ist erst nach Vorlage des Fachgutachtens möglich.

Stellungnahme bzw. Anregung vom 16.11.2007 vom Büro für Stadtplanung H. Sieber zur Fassung vom 31.08.2007:

Die Zuordnung des zwischenzeitlich erstellten "Fachbeitrages Artenschutz" zur Planung wird durch dessen Fertigstellung möglich.

Stellungnahme bzw. Anregung vom 18.01.2008 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zur Fassung vom 07.12.2007:

Gemäß der Abwägungs- und Beschlussvorlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Obstgroßmarkt Eriskirch-Waldesch" nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) liegt das Abschlussgutachten "Artenschutz" nach Punkt 3.3.7 (Beschluss/Abwägung der Stellungnahme des Regionalverbandes) zwischenzeitlich vor und bestätigt die Voreinschätzung, dass dem Plangebiet für den Artenschutz eine untergeordnete Bedeutung zukommt.

Stellungnahme bzw. Anregung vom 21.01.2008 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 07.12.2007:

Das Regierungspräsidium hat sich aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bereits zum o.a. Vorhaben unter Ziffer 2 am 02.11.2007, Az. w.o. grundsätzlich geäußert. Auf diese wird verwiesen (siehe oben).

Ergänzend zu den bisherigen Unterlagen wurde nunmehr das Fachgutachten zum Artenschutz vorgelegt. Zwar liegt das Plangebiet durch eine eventuelle Änderung des Regionalplans der Region Bodensee-Oberschwaben außerhalb des (dann angrenzenden) regionalen Grünzuges, durch das Vorhaben werden gleichwohl wichtige Vernetzungsfunktionen tangiert. So ist der sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindliche "Südliche "Seewald" Friedrichshafen" auf Grund der Fledermausvorkommen stellvertretend für den gesamten "Seewald" als Wald mit schützenswerten Tieren kartiert. Von dort werden Nahrungshabitate am See und an der "Schussen" aufgesucht. Im Plangebiet selbst befinden sich nach den Ergebnissen des Artenschutz-Gutachtens zwar weder wichtige Fledermaus-Quartiere noch Nahrungshabitate. Doch kommt dem Gebiet eine Vernetzungsfunktion zwischen den angrenzenden Waldlebensräumen und den Nahrungshabitaten am Schussen- und Bodenseeufer zu. Hierzu scheint (so auch die Andeutung im Fachgutachten) einzelnen Landschaftselementen (Waldrand bzw. ältere Obstbaumreihen) eine Bedeutung als Leitstrukturen für die Vernetzung der Lebensräume zuzukommen. Bei der weiteren Planung und der Umsetzung des Vorhabens sollte dafür Sorge getragen werden, dass die Vernetzungsfunktionen aufrechterhalten bleiben. Weiterhin muss sichergestellt werden, dass durch die Umsetzung des Vorhabens vor allem im Randbereich zum Wald die hohe Wertigkeit des "Südlichen Seewalds" (mit einer hohen Brut- und Quartierdichte von verschiedenen Vogel- und Fledermausarten und wichtigen Nahrungshabitaten) nicht beeinträchtigt wird.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Äußerung von Herr Pflug, Landratsamt Bodenseekreis, Naturschutz beim Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.05.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Als Ergebnis des Fachgutachtens zum Artenschutz (Büro für ökologische Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. J. Kiechle, Gotmadingen-Randegg, siehe Anhang) ist anzuführen: Wie oben ausgeführt und begründet wurde, kommt dem Planungsgebiet eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung zu. Erhebliche Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten durch die Realisierung des Vorhabens sind somit auszuschließen. Die Tatsache, dass die Ausdehnung des verfügbaren Jagdgebietes beispielsweise für Fledermäuse reduziert wird, stellt nach derzeitigem Kenntnisstand keine ernsthafte Beeinträchtigung dar, da das Gebiet kaum in



Anspruch genommen wird.

Die funktionale Beziehung zwischen "Seewald" und "Schussen", dem wesentlich bedeutenderen Jagdgebiet, wird nicht gestört (Bedeutende Vernetzungsfunktionen zwischen "Seewald" und "Schussen" kommen gemäß Fachgutachten erst den Obstbaumreihen in einiger Entfernung nördlich des Plangebiets zu (jedoch nicht innerhalb des Plangebietes). Dort wird der "Seewald" aus altem Baumbestand gebildet, außerdem ist der Abstand zwischen "Schussen" und "Seewald" deutlich geringer als im Bereich des Plangebiets.).

Die Lebensraumfunktion des "Seewaldes" für Vögel und Fledermäuse wird nicht nachhaltig beeinflusst. Negative Effekte für nachtaktive Insekten durch Beleuchtungsanlagen lassen sich in ihrer Wirkung durch die Wahl geeigneter Leuchtmittel minimieren. Negative Auswirkungen auf die im FFH-Gebiet "Schussenbecken und Schmalegger Tobel" lebenden, im Anhang II der FFH-Richtlinie geführten Arten Strömer, Groppe, Gemeine Flussmuschel und Grüne Keiljungfer sind ebenfalls auszuschließen, selbst wenn das Oberflächenwasser aus dem Projektgebiet nach vorheriger Reinigung in die "Schussen" eingeleitet wird. Auf Grund der topografischen Gegebenheiten (stark eingeschnittener Bachlauf, Gehölze mit Abschattungseffekten), der Entfernung zwischen Bach und Gebäude (minimal ca. 330 m), der im Umfeld des Baches stärker wirkenden Störquellen (erhöht gelegene Siedlung, Bundes-Straße), der baulichen Orientierung (Beleuchtungsschwerpunkt auf der bachabgewandten Seite) und der technischen Vorgaben (nach unten abstrahlende, "insektenfreundliche" Leuchtquellen) ist eine Anlockung von Wasserinsekten aus der "Schussen" in erheblichem Umfang und damit eine erhebliche Beeinträchtigung der aquatischen Lebensgemeinschaften einschließlich der räuberisch lebenden Fische auszuschließen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.10.2007 des Landratsamtes Bodenseekreis zur Fassung vom 31.08.2007:

Das Fachgutachten zum Artenschutz ist abgeschlossen und bestätigt die Voreinschätzung, die im Entwurf zum Umweltbericht genannt wurde. Dem Plangebiet kommt eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung zu. Erhebliche Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten durch die Realisierung des Vorhabens sind auszuschließen, ebenso mögliche Beeinträchtigungen in Bezug auf Schutzgebiete nach europäisches Recht. Das Fachgutachten wird dem Umweltbericht beigelegt. Die Erforderlichkeit für artenschutzrechtliche Maßnahmen ergibt sich nicht. Das Fachgutachten zum Artenschutz wurde zur Kenntnis genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.10.2007 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zur Fassung vom 31.08.2007:

Siehe: Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.10.2007 des Landratsamtes Bodenseekreis zur Fassung vom 31.08.2007

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 02.11.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 31.08.2007:

Siehe: Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.10.2007 des Landratsamtes Bodenseekreis zur Fassung vom 31.08.2007

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme bzw. Anregung vom 16.11.2007 vom Büro für Stadtplanung H. Sieber zur Fassung vom 31.08.2007:

Der "Fachbeitrag Artenschutz" wurde der Planung als weiteres Gutachten zugeordnet. Die relevanten Inhalte wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme bzw. Anregung vom 18.01.2008 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zur Fassung vom 07.12.2007:

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme bzw. Anregung vom 21.01.2008 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 07.12.2007:

Wie bereits im Fachgutachten zum Artenschutz (sowie entsprechend im Umweltbericht) beschrieben, kommt dem Plangebiet eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung zu, erhebliche Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten durch die Realisierung des Vorhabens sind somit auszuschließen. Die funktionale Beziehung zwischen "Seewald" und "Schussen" wird nicht gestört. Die Lebensraumfunktion des "Seewaldes" für Vögel und Fledermäuse wird nicht nachteilig beeinflusst.

Bedeutsame Vernetzungsfunktionen zwischen dem "Seewald" und der "Schussen" kommen gemäß Fachgutachten erst den Obstbaumreihen in einiger Entfernung nördlich des Plangebiets zu (jedoch nicht innerhalb des Plangebiets). Dort wird der "Seewald" aus altem Baumbestand gebildet, außerdem ist der Abstand zwischen "Schussen" und "Seewald" deutlich geringer als im Bereich des Plangebiets. Hinweise auf nennenswerte Vernetzungsbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem Seeufer konnten im Fachgutachten zum Artenschutz nicht gefunden werden. Außerdem ist davon auszugehen, dass etwaige Beziehungen auf Grund der bestehenden Bundes-Straße B 31 und der südlich anschließenden Bebauung bereits erheblich beeinträchtigt sind.



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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.05.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Herr Wetzel, Landratsamt Bodenseekreis, Bodenschutz und Wasser:

Da die Flächennutzung im Plangebiet überwiegend aus Sonderkulturen (Hopfen, Intensivobstanlagen) bestand, ist nicht auszuschließen, dass der Boden Schadstoffbelastungen aufweist. Der Boden ist daher gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) durch einen Sachverständigen zu untersuchen. Soll Boden abgetragen und außerhalb des Grundsücks verwertet werden, ist der Behörde für das auszuhebende Bodenmaterial ein Verwertungskonzept entsprechend der festgestellten Belastung vorzulegen, für nicht belastetes Material ist die Unbedenklichkeit durch einen Sachverständigen zu erklären. Falls belastetes Material auftritt, ist es in Abstimmung mit der Behörde zu entsorgen.

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Gegenstand der Analyse sind die im § 2 BBodSchG genannten natürlichen Funktionen des Bodens als: Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (gemäß § 1 BodSchG BW Funktionen des Bodens als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für die natürliche Vegetation), Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (gemäß § 1 BodSchG BW Funktionen des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf), Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Schadstoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (gemäß § 1 BodSchG BW Funktionen des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe), Standort für die landwirtschaftliche Nutzung (gemäß § 1 BodSchG BW Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen), Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (gemäß § 1 BodSchG BW Funktionen des Bodens als landschaftsgeschichtliche Urkunde).

Bei der Erfassung und Bewertung der Bodenfunktionen wird von folgenden Unterlagen ausgegangen: Geologische Karte von Baden-Württemberg, Blatt 8323 "Tettang" (Geologisches Landesamt und Landesvermessungsamt 1978), Bodenkarte von Baden-Württemberg, Blatt 8323 "Tettang" (Geologisches Landesamt 1992), Bodenschätzung (LRA Bodenseekreis, Landwirtschaftsamt) Umweltbericht 2006 zur Änderung des Regionalplans "Bodensee-Oberschwaben", gesondertes Bodengutachten: "Verwertungs-/Entsorgungskonzept" (Büro Henke und Partner GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Stuttgart, mit Ergänzungen, siehe Anhang). Bewertung: Geologie: Würmeiszeitliche Sande und Kiese, nordwestlich von Eriskirch auch Beckenton. Böden: Böden des Schussenbeckens: Bodentyp: Gley, verbreitet jahreszeitlich trockenfallend, unter Wald häufig podsolig, aus meist 7-15 dm (fein-)sandigen Bodenarten mit unterschiedlichem

Schluff- und Lehmanteil, unterlagert von tonigem Lehm bis Ton; Beginn der Kalkführung i.d.R. ab 7-12 dm unter Flur Grundwasser: Geringmächtiger Grundwasserkörper auf Beckenton; im Sommer nur stellenweise Grundwasser zwischen 6 und 15 dm unter Flur, im Frühjahr Wasserstand verbreitet zwischen 4 und 10 dm unter Flur Ausgangsgestein: Sandige Seeabsätze über würmeiszeitlichem Beckenton. Relief: Flachwelliger, grundwassernaher Tiefenbereich des Schussenbeckens. Anmerkung der Bodenkarte: Infolge Bewirtschaftungsmaßnahmen (Hopfen- und Obstanbau - im Plangebiet in den letzten Jahren überwiegend angebaut) treten häufig bis in 6 dm Tiefe gestörte Bodenprofile auf. Gemäß Bodengutachten (Verwertungs-/Entsorgungskonzept): Im westlichen und südlichen Baufeldbereich wird der humose Oberboden von Verwitterungslehm (verwitterter Beckenschluff) unterlagert, im nordöstlichen und östlichen Bereich sind es Terrassensande mit wechselnden Schluff- und Kiesanteilen, teils auch lehmig verbacken. Unter Verwitterungslehm und Terrassensanden folgt Beckenschluff, dessen bindige und schwach bindige Bereiche lagenweise wechseln bzw. linsenförmig auftreten. Bodenschätzung: Die Bodenverhältnisse der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Untersuchungsbereich werden auf Grundlage der Bodenschätzung dargestellt und sind der folgenden Übersicht zu entnehmen: Bewertungsstufen: 5-sehr hoch; 4-hoch; 3-mittel; 2-gering; 1-sehr gering Bewertung gemäß Leitfaden des ehemaligen Umweltministeriums BW (Umweltministerium Baden-Württemberg (Hrsg.): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestaltungsverfahren.- In: Luft, Boden, Abfall. H. 31, Stuttgart 1995)

Fläche Nr.	Bodenkennzahl, Klassenzeichen	Standort für natürliche Vegetation	natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe
1	L III a2 52/49	2	3	2	3
2	IS II a2 50/48	2	3	3-4	2
3	IS II a2 47/46	2	3	3-4	2
4	L III a2 52/51	2	3	2	3
5	IS II a2 47/44	2	3	3-4	2
6	IS II a2 47/45	2	3	3-4	2
7	IS II a2 51/50	2	3	3-4	2
8	L II a2 58/57	2	3	4	4
9	L II a2 58/55	2	3	4	4

Eine besondere Funktion als naturgeschichtliche Urkunde ist nicht gegeben.



Stellungnahme vom 31.10.2007 des Landratsamtes Bodenseekreis zur Fassung vom 31.08.2007:

Auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind grundsätzlich alle Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter auszugleichen. Dies gilt auch für das Schutzgut Boden. Gemäß Planentwurf soll der Ausgleich nur für den unbelasteten Boden stattfinden. Nach der Bodenschätzung unter Ziffer 3.1.1.2 [Schutzgut Boden] des Umweltberichts handelt es sich um einen Boden mit durchschnittlicher Qualität. Eine Beeinträchtigung der verschiedenen Bodenfunktionen ist, abgesehen von einer geringen Einschränkung der Filter- und Pufferwirkung gegenüber Schadstoffen, weder erkennbar noch im Umweltbericht dargelegt (siehe hierzu die ausführliche Erläuterung unter Punkt C. II. 2. dieser koordinierten Stellungnahme). Basis für den Ausgleich des Schutzgutes ist daher ein 1:1 Ausgleich. Auf Grund der o.g. geringen Einschränkungen ist u.E. allenfalls ein geringfügiger Abschlag von 5-10 % denkbar. In diesem Zusammenhang wird außerdem darauf hingewiesen, dass bei der verbindlichen Festsetzung einer Dachbegrünung aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ein weiterer Abschlag denkbar wäre (siehe Bewertungssystem des Bodenseekreises).

Stellungnahme vom 31.10.2007 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zur Fassung vom 31.08.2007:

Auf Seite 13 des Umweltberichts wird auf die teilweise stark belasteten Böden der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 986 bis 996 hingewiesen. Der vorliegenden Planung ist jedoch nicht eindeutig zu entnehmen, ob diese an der jetzigen Stelle verbleiben können oder ob diese an anderer Stelle untergebracht werden müssen. Wir weisen daher nochmals darauf hin, dass Geländemodellierungen innerhalb bzw. im direkten Umgriff des Plangebiets, die den Charakter des jetzigen Geländes landschaftsprägend verändern, zu einer Verschärfung des Eingriffs führen würden. Auf Grund des vorliegenden Planentwurfs gehen wir allerdings davon aus, dass eine solche Absicht nicht besteht.

Stellungnahme vom 17.01.2008 des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung-zur Fassung vom 07.12.2008:

Es wird nochmals auf Ziffer C. II. 1. der koordinierten Stellungnahme vom 31. Oktober 2007 verwiesen. Gemäß Abwägungsprotokoll der Gemeinderatssitzung vom 5. Dezember 2007, Seite 12, sollte dieser Hinweis zur Kenntnis genommen und berücksichtigt werden. Die Aufnahme der angeregten Textpassage findet sich im Textteil dieses Planentwurfs jedoch nicht wieder. Um Überprüfung und gegebenenfalls redaktionelle Ergänzung wird deshalb gebeten.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Äußerung von Herr Wetzel, Landratsamt Bodenseekreis, Bodenschutz und Wasser, beim Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.05.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung/Teilversiegelung auf gesamt rund 2,74 ha, davon rund 2,66 ha im Baugebiet durch Gebäude, Anlieferungsflächen und Stellplätze sowie rund 0,08 ha zusätzlich für die Erschließung; weitgehender Verlust der Bodenfunktionen. Im Bereich der mit Kupfer belasteten Böden (auf rund 2,02 ha) ist die Bodenfunktion als Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen jedoch als eingeschränkt einzustufen. Beeinträchtigungen der Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf können durch Dachbegrünung sowie Regenwasserbewirtschaftung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers minimiert werden. Baubedingte Auswirkungen treten räumlich begrenzt nur im Plangebiet auf und werden nur für die Dauer der Bauzeit prognostiziert.

Für Bodenabtrag oder -austausch wurde ein Verwertungs-/Entsorgungskonzept (Büro Henke + Partner, siehe Anhang) sowie die Planung zu den Außenanlagen (Büro Kovacic Ingenieure GmbH) in Abstimmung mit der Fachbehörde erarbeitet. Aus der Massenbilanz (siehe Anhang zum Verwertungs- und Entsorgungskonzept) wird ersichtlich, dass der belastete Oberboden ordnungsgemäß auf der Fläche eingebaut werden kann. Abfuhr und Weiterverwertung werden für rund 1.600 m<sup>3</sup> unbelasteten Oberboden sowie rund 2.450 m<sup>3</sup> Aushubmaterial erforderlich. Auf die Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

Für das Schutzgut "Boden" entsteht durch das geplante Vorhaben ein Ausgleichsbedarf von 20.225 m<sup>2</sup>. Die Flächengröße der externen Kompensationsmaßnahmen beträgt 22.045 m<sup>2</sup>.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.10.2007 des Landratsamtes Bodenseekreis zur Fassung vom 31.08.2007:

Diesbezüglich wurde auf die Abwägung zum Schutzgut "Boden" siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis vom 31.10.2007, Kapitel II, Belange des Wasser- und Bodenschutzes verwiesen.



Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.10.2007 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zur Fassung vom 31.08.2007:

Gemäß aktueller Bodenverwertungsplanung werden Geländemodellierungen, die den Charakter des jetzigen Geländes landschaftsprägend verändern, nicht notwendig und sind nicht beabsichtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 17.01.2008 des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung zur Fassung vom 31.08.2007:

Die angeregte Textpassage wurde in die Begründung des Bebauungsplans übernommen. Ein Ergänzungsschreiben des Ingenieurbüros Henke und Partner zum Bodenverwertungskonzept liegt vor, ebenso eine Massenbilanz sowie das Leistungsprogramm Außenanlagen/Erschließung (Büro Kovacic), aus dem hervorgeht, wie mit dem Bodenmaterial zu verfahren ist (siehe Anhang Umweltbericht).

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

---

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

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Analyse umfasst: die Bedeutung von Grund- und Oberflächenwasser als abiotische Bestandteile von Ökosystemen und als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, ihre Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie das Vermögen des Untersuchungsraumes zur Rückhaltung von Oberflächenwasser und zur Neubildung von Grundwasser.

Grundwasser: Darstellung und Beschreibung der Grundwasserverhältnisse erfolgen anhand der geologischen Karten, der Unterlagen des Schutzgutes "Boden" sowie des Bodengutachtens. Bewertung: Gemäß Bodengutachten (Verwertungs-/Entsorgungskonzept) fungieren die Terrassensande wie auch die Beckensedimente als oberster Grundwasserleiter. Das Grundwasser zirkuliert in den Porenhohlräumen dieser typischen Porengrundwasserleiter. Die hydraulischen Eigenschaften dieser Sedimente werden durch den Korngrößenbereich zwischen Schluff und Sand geprägt. Es sind keine Wasserschutzgebiete und keine Trinkwasserentnahmen vorhanden, das Plangebiet weist in Bezug auf das Grundwasser eine allgemeine Bedeutung auf.

Oberflächengewässer und Oberflächenwasser: Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer, die "Schussen" fließt östlich in rund 300 m Entfernung. Bewertung: Im Plangebiet ist in Abhängigkeit von den Boden- und Untergrundverhältnissen im westlichen und südlichen Bereich von einem eher geringen und nach Nordosten hin von einem höheren Retentionsvermögen für Oberflächenwasser auszugehen. Gemäß Bodengutachten ist der oberflächennahe Boden als ausreichend durchlässig zu bewerten. In tieferliegenden Schichten ist von einer geringeren

Durchlässigkeit auszugehen, dadurch kann es im Untergrund zu Stauwirkungen und Schichtwasserbildung kommen.

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

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Erhöhung und Beschleunigung des Abflusses von Niederschlagswasser im Bereich der versiegelten Flächen (diese Beeinträchtigungen können jedoch durch Dachbegrünung und Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet minimiert werden). Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen durch Einleitung von ungereinigtem Oberflächenwasser im Falle von Katastrophenregenereignissen können ausgeschlossen werden, da zum einen eine starke Verschmutzung auf Grund des geringen Verkehrs auf dem Gelände (ca. 20 Traktoren/Tag und 22 Lkw/Tag) nicht zu erwarten ist und zum anderen der Zulauf stark verdünnt wird. Eine Rückhaltung durch die Retentionsflächen ist in jedem Fall gegeben.

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

---

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

Stellungnahme vom 16.10.2007 des Zweckverbandes Wasserversorgung zur Fassung vom 31.08.2007:

Im Zuge des Neubaus der Bundes-Straße B 31 sowie des Kreisverkehrsplatzes zwischen Feuerwehrhaus und Einkaufszentrum hat der ZWUS bereits als Vorleistung Leerrohre zur späteren problemlosen Querung der Straßen mit Mediumrohren eingelegt. Die Erschließung des Areals mit Trinkwasser ist somit möglich.

Stellungnahme vom 17.01.2008 des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung zur Fassung vom 07.12.2008:

Die wasserrechtliche Erlaubnis im Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung wurde zwischenzeitlich am 12. Dezember 2007 erteilt und ist entsprechend zu beachten.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 16.10.2007 des Zweckverbandes Wasserversorgung zur Fassung vom 31.08.2007:

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.



Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 17.01.2008 des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung zur Fassung vom 31.08.2007:

Es wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen der besagt, dass in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung die wasserrechtliche Genehmigung (vom 12.12.2007) zu beachten ist.

#### **1.1.6 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

---

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

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Erfasst und bewertet wird die Fähigkeit des Untersuchungsraumes bzw. von Teilräumen, besondere klimatische Regenerations- und Schutzfunktionen zu erfüllen.

Das sind: Frischluft-/Kaltluftproduktionsflächen sowie -Abflussflächen für Frischluft/Kaltluft und bedeutsame Abflussleitbahnen und -Bereiche, die auf Grund ihrer räumlichen Lage und Strukturausstattung von besonderer Bedeutung für die Luftreinhaltung sind. Die Grundlagen bilden die klimatischen Aussagen des Landschaftsplanes des Gemeinde-Verwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronna.B.-Langenargen als auch des Umweltberichtes zur Regionalplan-Änderung (2006):

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

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Wärmeverhältnisse im Gebiet sind sehr günstig, in den Beckenlandschaften der "Schussen" ermöglichen die Wärmestufen 6 und 7 (mäßig warm - warm) großflächigen Erwerbsobstbau. Die Niederschlagsmenge erreicht rund 950 mm pro Jahr, Jahresmitteltemperatur bei 8,5 bis 9,5°C. Gemäß der Waldfunktionenkartierung ist der "Seewald" entlang der Bundes-Straße B 31 (westlich vom Plangebiet) als Immissionsschutzwald ausgewiesen (vgl. Karte 3 "Rechtliche Festsetzungen, planerische Vorgaben" im Anhang) Das Plangebiet erfüllt durch seine Lage im Bereich der Südwestlichen Schussenbecken-Terrasse lokalklimatisch bedeutsame Funktionen für den örtlichen Luftaustausch (Bestandteil der lokal bis regional bedeutsamen Abflussleitbahn im Schussental, Austauschsystem zwischen See und Hinterland). Auf Grund der relativ kleinflächigen Ausdehnung verfügt das Plangebiet allerdings über keine besondere Bedeutung in Bezug auf die Produktion von Kaltluft.

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

#### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Unter Landschaftsbild wird die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden. Das Ortsbild stellt einen räumlichen Ausschnitt bezogen auf den Siedlungsbereich dar. Das Landschaftsbild umfasst alle wesentlichen Strukturen der Landschaft, ungeachtet ob sie historisch oder aktuell, natur- oder kulturbedingt entstanden sind (GASSNER, E. & WINKELBRANDT, A.: UVP Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung. Heidelberg, 2005). Charakterisierung und Beurteilung des äußeren Erscheinungsbildes von Natur und Landschaft dürfen sich dabei nicht nur auf die Wahrnehmung durch das Auge beschränken, sondern sollen auch andere Sinne (insbesondere Geruch und Gehör) berücksichtigen.

Grundlage der Aussagen bilden der Umweltbericht zur Regionalplan-Änderung (2006) sowie eigene Erhebungen. Das Plangebiet wird von einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Kulturlandschaft geprägt, wie sie für die heutigen Obstanbaugebiete am Bodensee typisch ist. Landschaftsbildprägende Strukturen werden in dieser Kulturlandschaft vor allem durch den Wechsel von bodennahen Anbauarten (Grünland, Erdbeerplantage, außerhalb des Plangebietes auch Acker) und höher wachsenden Kulturen (mannshoch wachsende Intensivobstanlagen, Hopfen angrenzend an das Plangebiet) erzeugt. Vereinzelt finden sich Streuobstwiesen (eine Streuobstreihe im Plangebiet), die sich aus dieser streng strukturierten und intensiv genutzten Landschaft wohltuend hervorheben.

Stellungnahme vom 05.04.2007 und 24.05.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 31.08.2007:

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass der vom Regionalverband stark betonte Zeitfaktor kein Umweltkriterium ist. Entscheidend können nur Eignungskriterien sein. Eriskirch/Waldesch: Die bereits in der Stellungnahme vom 25.10.2006, vorgetragenen Bedenken des Naturschutzes und der Landschaftspflege müssen weiterhin in vollem Umfang aufrechterhalten werden. Der Standort berücksichtigt nicht die Vorgaben des Bodenseeleitbilds und des Landesentwicklungsplanes. Beim Bereich Waldesch handelt es sich um ein großräumiges, seither durch Bebauung völlig unbelastetes Plateau oberhalb der Ortslage von Eriskirch.

Die Ansiedlung des Betriebs Spanagel würde hier eine Vorbelastung bewirken, die Begehrlichkeiten für weitere Ansiedlungen weckt. Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben bejaht die bevorzugte Inanspruchnahme von vorbelasteten Standorten. Die seitherige Abgrenzung des Regionalen Grünzugs ist aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht nachvollziehbar. Im Bereich Eriskirch verblieben seenähere, landschaftlich und ökologisch weitaus



wertvollere Flächen außerhalb des Regionalen Grünzugs, die bislang offenbar der Bebauung zugänglich sind und nun durch ihre nachträgliche Aufnahme eine unzuträgliche Ansiedlung ermöglichen sollen.

Die Abgrenzung des Regionalen Grünzugs sollte ohne Verquickung mit Eingriffen überarbeitet werden. Für die in den umgebenden Habitaten vorkommenden, besonders geschützten Tierarten muss eine dauerhafte Verschlechterung ihrer Lebensbedingungen befürchtet werden. Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind dabei stets eine Notlösung mit nicht exakt voraussehbarer Wirksamkeit. Auf Grund der räumlichen Nähe zu Natura 2000-Schutzgütern erscheint eine einschlägige Verträglichkeitsprüfung erforderlich. Die Verträglichkeitsprüfung kann u.U. den Zeitpunkt der Realisierung entsprechend verzögern. Siglishofen/Sibratshaus: Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird die Auffassung des Regionalverbands geteilt, dass am Standort Siglishofen/Sibratshaus geringere Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Standort berücksichtigt in größerem Maße die Vorgaben des Bodenseeleitbilds und des Landesentwicklungsplans. Die Wertigkeit des Regionalen Grünzugs ist hier auf Grund der seefernen Lage und der geringeren Betroffenheit von Lebensräumen und deren Arten geringer. Verträglichkeitsuntersuchungen mit hohem Kosten- und Zeitaufwand erscheinen hier eher entbehrlich. Die Realisierung des Obsthandelsbetriebs am Standort Siglishofen/Sibratshaus wäre aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wohl ebenfalls durch einen Vorhabens- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB zeitnah möglich. Sich dadurch ergebende Erschwernisse für die spätere Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes sind zunächst nicht ersichtlich. Die Ansiedlung des Betriebs Spanagel in einem ohnehin geplanten Gewerbegebiet trüge zur Konzentration von Eingriffen an einem verträglicheren Standort bei. Dies würde bereits zur Minimierung des Eingriffs beitragen.

Natur und Landschaftsschutz: Auf die Stellungnahme zur o.a. Regionalplan-Änderung vom 05.04.2007 [s.o.] Az. 21-2/2424.43/Regionalplan-Änderung Eriskirch, wird verwiesen. Sie gilt auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Stellungnahme vom 31.10.2007 des Landratsamtes Bodenseekreis zur Fassung vom 31.08.2007:

Gemäß Ziffer 3.1.1.5 des Umweltberichts [Schutzgut Landschaft] kommt dem Landschaftsbild eine mittlere bis hohe Bedeutung zu. Insbesondere die hohe Fernwirkung der geplanten Anlage ist hier von besonderer Relevanz. Vor einer externen Kompensation ist zunächst die Möglichkeit eines Ausgleichs im Plangebiet zu prüfen. Diese Form des Ausgleichs hat hier durch die Lage im regionalen Grünzug ein besonderes Gewicht. Die derzeit festgesetzten teilweise nur ca. 3 m breiten Grünstreifen reichen bei den geplanten Gebäudedimensionen nur für eine eher marginale Eingrünung aus.

Auch die vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen entfalten für das Schutzgut Landschaftsbild angesichts der Umgebung zumindest keine Fernwirkung. Neben einer Verbreiterung

des Grünstreifens wird daher die Festsetzung einer Fassadenbegrünung vorgeschlagen. Rechtsgrundlagen: §§ 1 und 1 a BauGB. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen). Durchführung einer ordnungsgemäßen Abwägung, was jedoch eine hinreichende Aufbereitung der Unterlagen bzw. des Abwägungsmaterials voraussetzt.

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

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Dem Landschaftsbild kommt im Plangebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung zu, es besitzt nach Norden und Osten eine hohe Fernwirkung. Störung des Landschaftsbildes durch technische Überformung: Anlage eines Baukörpers mit rund 13 m Dachhöhe; Beseitigung einer landschaftsbildprägenden Obstbaumreihe und von straßenbegleitenden (jungen) Bäumen und Gebüsch im Bereich der Erschließung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 05.04.2007 und 24.05.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 31.08.2007:

Diesbezüglich wurde auf die Abwägung zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 24.05.2007 verwiesen. Im Rahmen des Umweltberichtes zur Änderung des Regionalplanes (Stand. 18.09.2007) sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in Bezug auf die drei vertretbaren Alternativen (darunter auch der Standort "Eriskirch-Kaufland") eingehend geprüft und zusammenfassend beurteilt worden. Demzufolge sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei den Standorten "Eriskirch-Waldesch" und "Eriskirch-Kaufland" in etwa gleichwertig. Unter Abwägung aller raumordnerisch relevanten Belange wurde dem Standort "Eriskirch-Waldesch" der Vorzug gegeben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.10.2007 des Landratsamtes Bodenseekreis zur Fassung vom 31.08.2007:

In Bezug auf das Landschaftsbild: Im Vorfeld wurde der Erwerb eines östlich des Plangebiets gelegenen zusätzlichen Streifen zur Eingrünung geprüft. Die Flächen sind nicht verfügbar. Innerhalb des Plangebiets wurde die Anlieferzone soweit verkleinert, dass eine aufgelockerte, dreireihige Bepflanzung mit landschaftsgerechten Sträuchern und Bäumen möglich wurde (Breite der Grünflächen im Norden mindestens 5,50 m, an den anderen Grenzen mindestens 4,00 m bei kleinflächiger Unterschreitung im Raum der südlichen Umfahrung).

Eine weitere Verkleinerung der Hoffläche ist aus erschließungstechnischen Gründen nicht realisierbar. Zur Verbesserung der landschaftlichen Einbindung der Halle ist die Pflanzung von selbstklimmenden Kletterpflanzen an den Betonstützen entlang der Ostfassade sowie an der Westfassade südlich vom Büro vorgesehen (in anderen Bereichen auf Grund von Vordächern bzw. durchgängigen Rampen nicht möglich). Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung zur



Pflanzung und dauerhaften Erhaltung von selbstklimmenden Kletterpflanzen an den Betonstützen (zwei Pflanzen pro Betonstütze) entlang der Ostfassade sowie an der Westfassade südlich des Büros getroffen.

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

---

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

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Schutzgebiete nach europäischem Recht: Wegen der relativen Nähe zum FFH-Gebiet "Schussenbecken und Schmalegger Tobel" wurde eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt (siehe separates Gutachten "FFH-Vorprüfung" im Anhang).

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

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Es sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes auszuschließen. Das gilt insbesondere auch für die mögliche Gefährdung aquatischer Lebensgemeinschaften durch die Ableitung von vorbehandeltem Oberflächenwasser aus den Retentionsmulden. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf das FFH-Gebiet "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" können ebenfalls ausgeschlossen werden, da terrestrische Lebensräume, die in irgendeiner Form relevant sein könnten, nicht genannt werden. Außerdem liegt das Plangebiet durch die Bundes-Straße B 31, durch den Siedlungsbereich von Eriskirch, das Einkaufszentrum sowie die Bahnlinie vom FFH-Gebiet getrennt. Schutzgebiete nach nationalem Recht: Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzgesetz werden nicht beeinträchtigt.

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

---

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

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Gegenstand des Schutzgutes bilden Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Das Schutzgut bezieht sich auf die körperliche Unversehrtheit des Menschen sowie auf die eine positive Befindlichkeit erlaubende Lebensumwelt. Von grundlegender Bedeutung als menschliche Daseinsfunktion sind die Ansprüche, die der Mensch an seinen Wohnbereich, an dessen unmittelbare Umgebung (Wohnumfeld) und an die Landschaft als Erholungsraum stellt.

Nach einer ersten Sichtung ergibt sich folgende Voreinschätzung der Schutzgutfunktionen: Bewertung: Wohn- und Wohnumfeldfunktionen: Im Plangebiet bestehen keine Wohnfunktionen.



Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in rund 170 m Entfernung ein Wohnhaus an der Baumgartener Straße. Ein weiteres einzelstehendes Wohnhaus liegt südlich der Bundes-Straße B 31 rund 70 m entfernt, das nächste Wohngebiet von Eriskirch besteht südlich der Bundes-Straße B 31 in mindestens 130 m Entfernung zum Plangebiet. Erholungsfunktionen: Gemäß aktuellem Regionalplan liegt das Plangebiet in einem regionalen Grünzug (Nr. 04: "Landschaft entlang der "Schussen" von Meckenbeuren bis Eriskirch mit dem "Seewald" bei Friedrichshafen und dem Tettnanger Wald"). Ein Änderungsverfahren ist derzeit in Arbeit, der dementsprechende Umweltbericht 2006 liegt vor.

Der direkt südlich bzw. im Westen des Plangebiets verlaufende Wirtschaftsweg ist als Wanderweg markiert. Östlich des Plangebiets verläuft auf der Baumgartener Straße ein markierter Radwanderweg. Westlich des Plangebiets ist der "Seewald" gemäß Waldfunktionenkarte als Erholungswald der Stufe 2 ausgewiesen (vgl. Karte 3 "Rechtliche Festsetzungen, planerische Vorgaben"). Das Plangebiet besitzt - isoliert gesehen - auf Grund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und seiner unmittelbaren Nähe zur Bundes-Straße B 31 mit dementsprechender Verlärmung nur eine allgemeine (mittlere) Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. Im Zusammenhang mit der umgebenden offenen Landschaft der Schussenniederung im Westen und Osten von Wäldern gerahmt, kommt allerdings auch der aus der Ferne gut einsehbare Landschaft im Plangebiet eine höhere Bedeutung zu.

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

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen durch Lärm sind nicht zu erwarten, die Schalltechnische Untersuchung (hils consult, 22.06.2007) ergibt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm tags und nachts eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Kein Verlust an Erholungsfläche, der lokal bedeutsame Wanderweg am westlichen Rand der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet bleibt erhalten (wird von der geplanten Erschließung gekreuzt, keine Unterbrechung). Durch das geplante Vorhaben sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung (hils consult, 22.06.2007) keine nennenswerten Auswirkungen auf Wohn- und Wohnumfeldfunktionen zu erwarten, die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden eingehalten bzw. deutlich unterschritten (auch bei Reflexion von Lärm an der Südfassade des geplanten Gebäudes).

Die Siedlungsgebiete Eriskirch liegen rund 130 m südlich vom Plangebiet entfernt und sind außerdem durch Lärmschutzwände an der Bundes-Straße B 31 abgeschirmt. Im Gegenzug wird die Verlegung des Obstgroßmarktes und somit Wegfall von An- und Auslieferverkehr innerorts zu einer Entlastung führen. Bei Verzicht auf die Realisierung verbleibt eine landwirtschaftliche Nutzfläche nordwestlich von Eriskirch direkt nördlich der Bundes-Straße B 31 am Anschluss "Eriskirch-Waldesch". Die landwirtschaftlich überwiegend intensive Nutzung würde voraussichtlich im bisherigen Umfang weiterbetrieben. Es verbliebe auch bei den starken Belastungen der

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen in der Ortslage von Eriskirch am alten Standort des Obstgroßmarktes sowie entlang der Zufahrtsstraßen, die in hochempfindlichen Siedlungsgebieten mit hohem Anteil an Wohnnutzung verlaufen.

#### 1.1.10 **Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):**

---

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

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Kultur- und sonstigen Sachgüter umfassen die kulturellen und sachlichen, von Menschen insgesamt geschaffenen Werte. Eingeschlossen sind dabei auch Kulturmerkmale im Sinne von § 2 (1) DSchG sowie Strukturen und Elemente alter Kulturlandschaften und historischer Nutzungsformen (z.B. Weidfelder, Niederwälder), ferner erdgeschichtliche Zeugnisse (z.B. Fossilienfunde, Blockfelder, Hochmoore). Archäologie: Gemäß Aussagen der Denkmalpflege ist mit römischen Siedlungsfunden zu rechnen. Grundlagen: Angaben der Denkmalschutzbehörde. Bewertung: Im Untersuchungsgebiet ist laut Angaben der Denkmalpflege mit römischen Funden zu rechnen.

Stellungnahme vom 05.04.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 31.08.2007:

Gegen die Änderung des Regionalplans bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken.

Stellungnahme vom 24.10.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen, Denkmalpflege zur Fassung vom 31.08.2007:

Mit Hinweis auf die aus der südlichen Nachbarschaft des Planungsareals bekannt gewordenen römischen Töpfereifunde gibt der Umweltbericht mit Pkt. 4.3.1 [Kulturgüter] die archäologischen Belange ausführlich wieder. Demgegenüber verkürzt der Textteil zum Bebauungsplan Pkt. 4.8 [Ergänzende Hinweise] auf den Hinweis auf die Regelungen des § 20 DSchG. Wir unterstreichen nachdrücklich, dass die Archäologische Denkmalpflege 2 Wochen vor geplanten Termin vom Beginn von Erdbaumaßnahmen (Oberbodenabträge) im Plangebiet zu unterrichten ist.

Ergänzend und um Missverständnissen vorzubeugen weisen wir darauf hin, dass es keinen Kreisarchäologen für den Bodenseekreis gibt. Ansprechpartner ist der Fachbereich Archäologische Denkmalpflege des Referats 25 – Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen.

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

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Gemäß der Aussagen der Denkmalschutzbehörde ist im südlichen Teil des Plangebiets mit römischen Siedlungsbefunden zu rechnen. Der Beginn von Erdarbeiten ist mindestens 14 Tagen vor Baubeginn dem Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25 - Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, (Tel: 07071-7572114) mitzuteilen. Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Regierungspräsidium Tübingen (siehe oben) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Gegebenenfalls ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und Zeit zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 05.04.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 31.08.2007:

Die Hinweise beziehen sich ausschließlich auf die Regionalplan-Änderung. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 24.10.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen, Denkmalpflege zur Fassung vom 31.08.2007:

Der Hinweis auf den Ansprechpartner wurde ergänzt.

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

---

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.05.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Um Immissionsschutz-Konflikte zwischen dem geplanten Vorhaben und dem "Schoppenhof" im Osten sowie der Wohnbebauung entlang der "Irisstraße" im Süden ausschließen zu können, sind immissionsschutzfachliche Untersuchungen durchzuführen (Lärberechnung).

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Vorbelastungen: Auf den landwirtschaftlichen Sonderkulturflächen sind auf Grund der Besorgnis von Schadstoffanreicherungen im Boden Untersuchungen im Rahmen des Bodengutachtens (Verwertungs-/Entsorgungskonzept) durchgeführt worden. Die Parameter umfassen Schwermetalle (Kupfer, Quecksilber, Cadmium), Pflanzenschutzmittel (Organochlorpestizide) und Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK).



Die Siedlungsbereiche der Gemeinde Eriskirch liegen rund 130 m südlich des Geltungsbereiches entfernt und sind durch die Lärmschutzwände der Bundes-Straße B 31 abgeschirmt.

Stellungnahme vom 31.10.2007 sowie 17.01.2008 des Landratsamtes Bodenseekreis zur Fassung vom 31.08.2007 und 07.12.2008:

Die Ergebnisse der durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Henke und Partner GmbH durchgeführten Untersuchungen vom 28. Juni 2007 im Bereich der für den Anbau von Sonderkulturen genutzten Flächen belegen entsorgungsrelevante Belastungen des Bodens; insbesondere mit dem Schwermetall Kupfer. Die Schadstoffbelastung führt nicht zu einer Gefährdung von Schutzgütern und somit auch nicht zu einem Handlungsbedarf nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Einschränkungen ergeben sich jedoch für den Fall, dass der belastete Boden auf andere Flächen verbracht werden soll. § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verbietet das Aufbringen von belastetem Boden auf bislang unbelasteten Flächen. Damit sollen bislang unbelastete Flächen auch weiterhin unbelastet bleiben. Auch bei der Herstellung von Entwässerungsanlagen ergeben sich Einschränkungen. Der belastete Boden ist bei der Herstellung von Retentions- und Versickerungsmulden durch unbelasteten Boden zu ersetzen.

Das vorgelegte Verwertungs- und Entsorgungskonzept des Ingenieurbüros für Geotechnik Henke und Partner GmbH vom 14. August 2007 zeigt zwar Verwertungsmöglichkeiten auf, ist aber bislang nicht hinreichend konkretisiert. Für das gesamte anfallende Erdaushubmaterial, insbesondere für das belastete Bodenmaterial ist das vorgelegte Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept detailliert zu überarbeiten und mit dem Bauantrag der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis zur Prüfung vorzulegen.

Das Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept muss mit nachvollziehbaren Massenberechnungen darstellen, welche Mengen anfallen und wie bzw. wo die jeweiligen Mengen wiederverwendet oder entsorgt werden. Auf Grund des zu erwartenden Volumens (die Höhenabwicklung ist aus den Unterlagen noch nicht ersichtlich) auch an unbelastetem Erdaushub wird dringend empfohlen, das notwendige Ablagerungsvolumen gegebenenfalls am Verwertungsort vertraglich abzusichern. Bedarf an unbelastetem Bodenmaterial zum Aufbau einer durchwurzelbaren Bodenschicht hat insbesondere die Kiesgrube Bauer in Kressbronn. Auf Grund der künftigen landwirtschaftlichen Nutzung nach Abschluss der Rekultivierung dieser Kiesgrube, darf dort nur Bodenmaterial verwendet werden, welches die 70 %-Werte des Vorsorgewertes einhält.

Es wird deshalb empfohlen, folgende Textpassage in den Textteil bzw. in die Begründung des Bebauungsplans aufzunehmen: "Auf Grund der früheren Sonderkulturnutzung weisen Teilflächen des Bebauungsplangebietes erhöhte Schadstoffgehalte (Kupfer) auf. Im Verwertungs- und Entsorgungskonzept des Ingenieurbüros Henke und Partner GmbH vom (Datum der endgültigen mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmten Fassung eintragen,...) ist dargestellt, ob und gegebenenfalls wo im Plangebiet Teilmengen des schadstoffbelasteten Bodens verbleiben.

Die untere Bodenschutz und Altlastenbehörde ist bei Baugenehmigungsverfahren zu Vorhaben, bei denen in den Untergrund eingegriffen wird, zu beteiligen."

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens für das Schutzgut Boden kommt zu dem Ergebnis, dass der vorhandene Boden im Bereich des ehemaligen Hopfengartens auf Grund seiner Schadstoffanreicherung mit Kupfer als stark belastet einzustufen ist und deshalb durch die Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung erfährt. Diese Beurteilung kann seitens der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde nicht geteilt werden. "Stark belastet" wäre eine Fläche dann, wenn von dieser Gefahren für die Umwelt bzw. für einzelne Schutzgüter ausgehen würden. Dies ist nicht der Fall, nachdem es sich, wie bereits erläutert, nur um entsorgungsrelevante Belastungen handelt. Der Boden im Bereich des ehemaligen Hopfengartens erfüllt derzeit seine natürlichen Funktionen (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG) genauso gut wie der Boden in den umgebenden Flächen. Der einzige Unterschied besteht darin, dass die Filter- und Pufferwirkung des Bodens bezüglich des Kupfers bereits etwas über das geologisch übliche Maß hinaus in Anspruch genommen wurde. Die noch nicht vorhandene Verlagerung von Kupfer in größere Tiefen und die im Labor nachgewiesenen niedrigen Elutionswerte belegen jedoch, dass das Schadstoffbindungsvermögen des Bodens noch nicht ausgeschöpft ist. Alle anderen Bodenfunktionen, insbesondere die als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, übt der Boden trotz der Schadstoffanreicherung ebenfalls uneingeschränkt aus. Aus der Sicht der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde ist die Flächeninanspruchnahme und Überbauung bzw. Versiegelung der anstehenden Böden ungeachtet einer Schadstoffanreicherung in vollem Umfang anzurechnen und somit entsprechend auszugleichen.

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

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der Verwaltungsvorschrift für die "Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" sind die Böden der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 986 bis 995 auf Grund erhöhter Kupferkonzentrationen als belastet (Z2) eingestuft worden.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung (hils consult, 22.06.2007), sind durch das geplante Vorhaben keine nennenswerten Auswirkungen auf Wohn- und Wohnumfeldfunktionen zu erwarten, die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.10.2007 sowie 17.01.2008 des Landratsamtes Bodenseekreis zur Fassung vom 31.08.2007 und 07.12.2008:

Zur Einstufung des mit Kupfer belasteten Bodens, hinsichtlich der Bedeutung nach dem Bewertungssystem Bodenseekreis, hat zwischenzeitlich ein Gespräch mit der Fachbehörde stattgefunden.



den. Zur Deckung des Kompensationsdefizits ist folgende Maßnahme vorgesehen: Maßnahme gemäß Ökokonto Nr. 01 Eriskirch: Umwandlung eines Erdbeerfeldes in extensiv genutztes Grünland, Nutzungs-Extensivierung auf der gesamten Fläche, Entwicklung feucht-nasser Standorte mit Schilf-Röhricht bzw. Gebüsch feuchter Standorte fördern. Tümpel vergrößern, um Austrocknen vorzubeugen. Die Extensivierung steigert die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter "Boden" sowie "Tiere und Pflanzen" und mindert Beeinträchtigungen in Bezug auf das oberflächennah anstehende Grundwasser sowie auf den angrenzenden Altarm der "Schussen". Durch die Förderung autotypischer Vegetation wird im Übrigen auch das Landschaftsbild nachhaltig verbessert. Die oben genannten zusätzlichen externen Kompensationsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Zwischenzeitlich wurde die Verwertung und Entsorgung des Bodens konkretisiert und mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt (Besprechung am 27.02.2008). Die Planung zur Bodenverwertung und Entsorgung wird derzeit (Stand 28.02.2008) dementsprechend für den Bauantrag ergänzt und in direkter Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zum Bauantrag ein- bzw. nachgereicht.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen. Bisher vorliegende Ergänzungsschreiben zum Bodenverwertungskonzept bzw. Massenbilanz wurden dem Anhang des Umweltberichtes beigelegt.

Ein Hinweis wurde in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen, dass in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung die wasserrechtliche Genehmigung (vom 12.12.2007) zu beachten ist.

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.05.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Herr Köberle, Herr Winkelhausen, Regionalverband Bodensee-Oberschwaben:

(Auszug aus der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 24.05.2007): [...] Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben hat am 02.03.2007 die Änderung des Regionalplanes in diesem Bereich eingeleitet. Da die Änderung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben erst nach einem Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung durch die oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde genehmigt werden muss, steht der angestrebten Bauleitplanung in diesem Bereich weiterhin ein Ziel der Raumordnung entgegen, das nicht der Abwägung durch die Gemeinde unterliegt. Dies hat zur Folge, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan vor der Verbindlichkeit des geänderten Regionalplanes nicht verabschiedet werden kann [...].



Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.07.2007 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Herr Halder  
Herr Halder stellt die Frage nach dem Stand der Regionalplan-Änderung (bzgl. regionaler Grünzug).

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Der geplante Standort für den Obstgroßmarkt liegt außerhalb der Natura 2000-Gebietskulisse. Die Entfernung gegenüber dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie) "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" (Nr. 8423-341) und dem Besonderen Schutzgebiet nach der Vogelschutzrichtlinie "Eriskircher Ried" (Nr. 8323-401) im Südwesten beträgt rund 350 m. Gegenüber dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Schussenbecken und Schmalegger Tobel" (Nr. 8323-341) im Osten besteht ein Abstand von rund 300 m. Das Naturschutzgebiet "Eriskircher Ried" im Uferbereich des Bodensees ist rund 350 m entfernt. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich der Waldbiotop "Südlicher "Seewald" SO Friedrichshafen" (gemäß § 30a LWaldG, Nr. 8323-0141-89); die Fläche ist auf Grund der Fledermausvorkommen stellvertretend für den gesamten "Seewald" als Wald mit schützenswerten Tieren kartiert.

Umweltbezogene Vorgaben der Raumordnung: Bodensee-Leitbild, Landesentwicklungsplan: Neben den grundsätzlichen umweltpolitischen Zielen des Landes Baden-Württemberg, die zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden anhalten (s. insbesondere Aktionsbündnis "Flächen gewinnen" und Fortschreibungsentwurf des Umweltplanes 2006), weisen vor allem das internationale Bodensee-Leitbild 1994 und der Landesentwicklungsplan 2002 auf die besondere Bedeutung des Bodenseeraumes, vor allem aber auf die Sensibilität des Uferbereiches des Bodensee hin.

"Regionalplanung: Das geplante Vorhaben betrifft den regionalen Grünzug im östlichen Bodenseeuferbereich. Regionale Grünzüge des Regionalplanes 1996 besitzen primär freiraumschützende Funktionen. So heißt es in den Grundsätzen zu diesem Plansatz (PS 3.2.1): "In dem Verdichtungsbereich der Region, in Gebieten mit Verdichtungsansätzen sowie in Gebieten mit absehbarem Siedlungsdruck sind regionale Grünzüge (regionale Freihalteflächen) als zusammenhängende Landschaften zu erhalten und zwar zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere aus Gründen des Klima-, Wasser-, Arten- und Biotopschutzes, zur Sicherung leistungsfähiger Produktionsflächen für die Land- und Forstwirtschaft, zur räumlichen Gliederung der Stadtlandschaft und des ländlichen Siedlungsraumes, zur Wahrung des Landschaftsbildes und der Eigenart der traditionellen Kulturlandschaft, auch wegen der Bedeutung für den Fremdenverkehr, zur Erhaltung siedlungsnaher Erholungsflächen und des Bodenseeuferes."

Weiterhin wird als verbindliches Ziel der Raumordnung festgelegt (PS 3.2.2): "Regionale Grünzüge (regionale Freihalteflächen) sind von Bebauung freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind

standortgebundene Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft, der Rohstoffgewinnung sowie Einrichtungen der Erholung, sofern diese mit den Grundsätzen der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren (PS 3.2.1) vereinbar sind. Standortgebundene Einrichtungen der Infrastruktur, die nicht in der Raumnutzungskarte enthalten sind, sind nur dann zulässig, wenn mit Planungsalternativen die Notwendigkeit der Inanspruchnahme nachgewiesen ist. Die Funktionsfähigkeit der regionalen Grünzüge ist in jedem Fall zu gewährleisten, der Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten."

Vorbereitende Bauleitplanung: Im gültigen Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen (Stand Nov. 1987, April 1989) wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Stellungnahme vom 05.04.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 31.08.2007:

Raumordnung: Die geplante Änderung des Regionalen Grünzugs Nr. 04 "Die Landschaft entlang der "Schussen" von Meckenbeuren bis Eriskirch mit dem "Seewald" bei Friedrichshafen und dem Tettlinger Wald", der von Bebauung freizuhalten ist, betrifft einen landschaftlich besonders sensiblen Freihaltebereich in der unter starkem Siedlungsdruck stehenden Randzone um den Verdichtungsraum und einen Kernbereich des Regionalplans im östlichen Bodenseeuferebereich (vgl. einschlägige Zielsetzungen des Bodenseeleitbilds 1994, des Landesentwicklungsplans 2002 sowie weitere verbindliche Ziele und sonstige Erfordernisse des Regionalplans). Mit der dadurch möglichen Siedlungsentwicklung würde erstmals die als nördliche Siedlungsbegrenzung für Eriskirch vorgesehene Linie der Bundes-Straße B 31 neu in den bisher entsprechend kaum berührten Freiraum zwischen "Schussen" und "Seewald" überschritten. Die Höhere Raumordnungsbehörde befürchtet erfahrungsgemäß, dass wegen der damit geschaffenen Vorbelastung eine eventuell spätere Erweiterung des vorgesehenen Gewerbegebiets trotz beabsichtigtem raumordnerischen Vertrag grundsätzlich nicht mehr abzulehnen wäre.

Dieser über die vorliegende Änderung hinausreichende raumordnerische Gesamtkonflikt wird durch den räumlich begrenzten Ausgleich auf Grund der Einbeziehung der geplanten gewerblichen Baufläche Eriskirch-West südlich der Bundes-Straße B 31 in den Regionalen Grünzug und den Lückenschluss des entlang der "Schussen" verlaufenden Regionalen Grünzugs, der ohnehin bereits als Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege und Grünzäsur im Regionalplan 1996 ausgewiesen ist, bei weitem nicht gelöst.

Die Höhere Raumordnungsbehörde spricht sich deshalb dafür aus, anstatt der vorgesehenen Änderung des Regionalplans mit ihrer weit reichenden raumordnerischen Weichenstellung u.a. die bisher noch als unkonkret bezeichnete Standortalternative eines interkommunalen Gewerbegebiets im Bereich Siglishofen/Sibratshaus durch Einleitung einer entsprechenden Bauleitplanung weiter zu verfolgen. Diese Alternative hatte die Höhere Raumordnungsbehörde bereits im Herbst 2004 vorgeschlagen. Darüber hinaus wurde die geplante Inanspruchnahme des Re-



gionalen Grünzugs nördlich der Bundes-Straße B 31 neu seit der Anhörung zum Scoping-Termin am 04.10.2006 deutlich verkleinert. Lag die damalige Flächenanforderung lt. Schreiben des Bürgermeisteramts Eriskirch vom 05.01.2006 noch bei ca. 5 ha (lt. Entwurf zur Anhörung vom 08.12.2006 bei ca. 6,7 ha), so beträgt die Größe zwischenzeitlich nur noch ca. 3,3 ha.

Damit kommt nach Auffassung der Höheren Raumordnungsbehörde im Sinne der Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 25.10.2006 Az. w.o. als Alternative, die "außerhalb von zu schützenden regionalen Freiflächen liegt und der keine sonstigen Ziele der Raumordnung entgegenstehen", die früher als Gewerbegebiet vorgesehene Fläche westlich von Kaufland, südlich der Bundes-Straße B 31 in Frage. Diese Fläche umfasst ca. 3,5 ha, ist also zumindest gleich groß wie die vorgesehene Fläche nördlich der Bundes-Straße B 31 neu, ist nicht vom Regionalen Grünzug erfasst, schließt zwar uferparallel an das bestehende Siedlungsgebiet an, vermeidet aber die o.a. beschriebene grundsätzlich bedenkliche Siedlungserweiterung mit ihren Nachfolgetendenzen im bisherigen Freiraum nördlich der Bundes-Straße B 31 neu. Ohne einen neuen Suchlauf mit konkreteren Untersuchungen u.a. der o.a. Standortalternativen eines interkommunalen Gewerbegebiets im Bereich Siglishofen/Sibratshaus und des Gebiets westlich von Kaufland, südlich der Bundes-Straße B 31, ist nach Auffassung der Höheren Raumordnungsbehörde keine vertretbare raumordnerische Abwägung der vorliegenden Planung möglich.

Stellungnahme vom 24.05.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 31.08.2007:

Belange der Raumordnung: Das Plangebiet zur Verlegung des Obstgroßhandels Spanagel liegt nach der Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplans Bodensee Oberschwaben im Regionalen Grünzug. Nach Plansatz 3.2.2 Z 1 des o.a. Regionalplans [Regionale Grünzüge (Regionale Freihalteflächen)] steht die regionale Freihaltefläche Nr. 04 "Die Landschaft entlang der "Schussen" von Meckenbeuren bis Eriskirch mit dem "Seewald" bei Friedrichshafen und dem Tettlinger Wald"), da es sich nicht um ein standortgebundenes Vorhaben handelt, einer baulichen Nutzung am vorgesehenen Standort entgegen. Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben hat am 02.03.2007 die Änderung des o.a. Regionalplans im Bereich Eriskirch für das Plangebiet zur Verlegung des Obstgroßhandels Spanagel gemäß § 12 Abs. 2 Landesplanungsgesetz eingeleitet. Das Verfahren läuft derzeit.

Da die Änderung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben erst nach einem Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung noch durch die oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde genehmigt werden muss, steht der o.a. Planung der Gemeinde Eriskirch weiterhin ein Ziel der Raumordnung entgegen, das nicht der Abwägung durch die Gemeinde unterliegt. Dies hat zur Folge, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan vor der Verbindlichkeit des geänderten Regionalplans nicht verabschiedet werden kann. Auch die öffentliche Anhörung und das Erreichen der "Planreife" können demnach vorab nicht erfolgen.



Stellungnahme vom 31.10.2007 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zur Fassung vom 31.08.2007:

Wie bereits im vorliegenden Planentwurf richtig ausgeführt wird, liegt das geplante Vorhaben in einem Regionalen Grünzug nach dem rechtsgültigen Regionalplan aus dem Jahre 1996. Danach stehen dem Vorhaben derzeit noch Ziele der Raumordnung gegenüber, die eine Bebauung des Plangebietes nicht zulassen. Zwar wurde dem Antrag der Gemeinde auf Änderung des Regionalen Grünzugs in der Sitzung der Verbandsversammlung vom 17.10.2007 stattgegeben und die als Satzung beschlossene Regionalplan-Änderung der Obersten Raumordnungsbehörde zwischenzeitlich zur Genehmigung vorgelegt, trotzdem stehen noch bis zur Verbindlicherklärung durch das Wirtschaftsministerium dem Vorhaben die Ziele des Regionalplans entgegen.

Stellungnahme vom 02.11.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 31.08.2007:

Das Regierungspräsidium hat sich aus der Sicht der Raumordnung bereits zum o.a. Vorhaben unter Ziffer 1 am 24.05.2007, geäußert. Um Wiederholungen zu vermeiden, gelten diese Ausführungen auch gleichzeitig als Stellungnahme zum o.a. Verfahren. Insbesondere kann sowohl das Erreichen der "Planreife" als auch eine eventuelle Zulassung von Vorhaben gemäß § 33 BauGB [Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung] vorab nicht erfolgen.

Stellungnahme vom 01.11.2007 von Ilona Reutter-Müller und Markus Müller zur öffentlichen Auslegung vom 01.10.2007 bis 02.11.2007 zur Fassung vom 31.08.2007:

Zunächst ist festzustellen, dass das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Widerspruch zu dem Entwicklungskonzept der Gemeinde Eriskirch aus dem Jahr 1997 steht. Dem steht auch nicht entgegen, dass der ursprüngliche Regionalplan und dessen Festsetzung aus dem Jahr 1996 zwischenzeitlich in der Fortschreibung ist und das Plangebiet aus dem regionalen Grünzug im Bereich "Eriskirch-Waldesch" herausgenommen wird. In diesem Zusammenhang ist auch anzumerken, dass Alternativstandorte, insbesondere der Standort "Eriskirch-Kaufland", als Ausweichfläche zur Verfügung steht. Die entsprechenden Umweltauswirkungen sind nicht hinreichend berücksichtigt, dies insbesondere auch auf den Alternativstandort "Eriskirch-Kaufland". Die dortigen Umwelteinwirkungen wären um ein vielfaches geringer als am jetzigen Standort.

Stellungnahme bzw. Anregung vom 17.11.2007 vom Büro für Stadtplanung H. Sieber zur Fassung vom 31.08.2007:

Wegen des Fortschreitens der Regionalplan-Änderung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Aktualisierung der betreffenden Passagen im Bebauungsplan notwendig.

Stellungnahme vom 18.01.2008 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zur Fassung vom 07.12.2007:

Der Regionalverband hat bereits mit Schreiben vom 31. Oktober 2007 eine Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Obstgroßmarkt Eriskirch-Waldesch" abgegeben, auf die wir verweisen. [Einleitung zur Stellungnahme vom 31.10.2007: "Vorläufige Stellungnahme (...): Wir weisen jedoch darauf hin, dass unsere Stellungnahme im Moment noch nicht abschließend erfolgen kann, da zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben noch nicht gegeben sind (s.u.) und zum anderen noch nicht alle Untersuchungsergebnisse der Umweltprüfung vorliegen (vgl. S. 10 des Umweltberichts) [Fachbeitrag Artenschutz]. Wir behalten uns daher vor, ggf. auch nach Ablauf der Anhörungsfrist noch Anregungen und Bedenken vorzutragen, soweit sich diese auf die naturschutzfachliche sowie die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens beziehen. Aus der Sicht des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben werden zum vorgelegten Planentwurf folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:"] Danach steht eine endgültige Zustimmung zu dem Vorhaben unter dem Vorbehalt, dass die noch offenen Punkte der Umweltprüfung zur Beurteilung vorgelegt werden und insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit der Verbindlicherklärung der Regionalplan-Änderung durch das Wirtschaftsministerium vorliegen. Solange dies nicht der Fall ist, stehen dem Vorhaben Ziele des Regionalplanes entgegen.

[Ziffer 1 der Stellungnahme vom 31.10.2007: (1) siehe oben.

Stellungnahme vom 21.01.2008 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 07.12.2007:

Das Regierungspräsidium hat sich aus der Sicht der Raumordnung bereits zum o.a. Vorhaben unter Ziffer 1 sowohl am 24.05.2007 als auch am 02.11.2007, Az. w.o. geäußert. Um Wiederholungen zu vermeiden, gelten diese Ausführungen auch gleichzeitig als Stellungnahme zum o.a. Verfahren siehe oben.

Es stehen weiterhin Ziele der Raumordnung entgegen. Demnach kann sowohl eine "Planreife" von Vorhaben gemäß § 33 BauGB als auch einen Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Eriskirch nicht erfolgen.

Stellungnahme vom 11.01.2008 von den Eheleuten Müller zur öffentlichen Auslegung vom 27.12.2007 bis 11.01.2008 zur Fassung vom 07.12.2007:

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Obstgroßmarkt Eriskirch-Waldesch" und somit gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen, wird wie folgend Stellung bezogen: Zunächst ist festzustellen, dass das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Widerspruch zu dem Entwicklungskonzept der Gemeinde Eriskirch aus dem Jahr 1997 steht.



Dem steht auch nicht entgegen, dass der ursprüngliche Regionalplan und dessen Festsetzung aus dem Jahr 1996 zwischenzeitlich in der Fortschreibung ist und das Plangebiet aus dem regionalen Grünzug im Bereich "Eriskirch-Waldesch" herausgenommen wird. In diesem Zusammenhang ist auch anzumerken, dass Alternativstandorte, insbesondere der Standort Siglishofen und "Eriskirch-Kaufland" als Ausweichflächen zur Verfügung stehen. Die entsprechenden Umweltauswirkungen sind nicht hinreichend berücksichtigt, dies insbesondere auch auf dem Alternativstandorte. Die dortigen Umwelteinwirkungen wären um ein vielfaches geringer als am jetzigen Standort.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Äußerung von Herrn Köberle, Herrn Winkelhausen, Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, beim Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.05.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Vom Büro Sieber wurde bezüglich der o.g. Stellungnahme abgeklärt, ob bereits vor Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung die förmliche Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann. Die Genehmigung der Änderung des Regionalplanes durch die oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg) wird noch dieses Jahr angestrebt. Die vorhandenen übergeordneten Wege bzw. Radwegeverbindungen werden durch die gegenwärtige Planung nicht beeinträchtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Äußerung von Herrn Halder bei der Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.07.2007 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Herr Bürgermeister Spieth entgegnet, dass die laufende Regionalplan-Änderung nicht Bestandteil dieses Verfahrens sei, und deshalb hierzu im Rahmen dieses Unterrichtungstermines keine Angaben gemacht werden konnten.

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder -objekte ausgewiesen. Fachplanerische Vorgaben. Nach der Waldfunktionenkartierung erfüllt der "Seewald", der im Nordosten an das Plangebiet grenzt, Funktionen als Erholungswald der Stufe 2 sowie als Immissionsschutzwald (in Hinblick auf die Bundes-Straße B 31). Das Bodenseeleitbild 1994 formuliert als Leitsatz: "Siedlungsentwicklung und -struktur sind mit der Tragfähigkeit von Landschaft und Naturhaushalt sowie auf die Baukultur abzustimmen; der Flächenverbrauch soll sparsam und haushälterisch erfolgen (LS 1.1)." Weiterhin wird ausgeführt: "Im Uferbereich des Bodensees soll die Siedlungstätigkeit grundsätzlich seeabgewandt erfolgen; eine uferparallele Siedlungsentwicklung soll vermieden werden (LS 1.2)." Der Landesentwicklungsplan 2002 legt unter anderem in Plansatz 6.2.4 als Ziel fest: "Besondere regionale Entwicklungsaufgaben für den Bo-



denseeraum sind. Die Lenkung der Siedlungsentwicklung des Uferbereichs auf geeignete seeabgewandte Standorte, die Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebauung und Verdichtung.

Regionalplan-Änderung: Der Änderungsantrag der Gemeinde Eriskirch, der die Errichtung eines Obstgroßhandelsmarktes auf einer ca. 3 ha großen Fläche nördlich der Bundes-Straße B 31 im Bereich "Eriskirch-Waldesch" vorsieht, betrifft ein Kerngebiet eines regionalen Grünzuges im Bodenseeuferebereich, dem insbesondere auf Grund seiner Nähe zum Bodensee (ca. 1.000 m Entfernung) sowie seiner Lage in der von Bebauung weitgehend unbeeinflussten südlichen Schussenau große Bedeutung zukommt (Grünzug Nr. 04 Landschaft entlang der "Schussen" von Meckenbeuren bis Eriskirch mit "Seewald" bei Friedrichshafen und dem Tettnanger Wald). Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans verläuft parallel, die Regionalplan-Änderung wurde am 17. Oktober 2007 von der Verbandsversammlung beschlossen und liegt der obersten Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde zur Genehmigung vor (Stand Februar 2008)).

Der Landschaftsplan enthält keine fachspezifischen Aussagen, Vorgaben oder Maßnahmen, die das Plangebiet und seine Umgebung betreffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 05.04.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 31.08.2007:

Die Hinweise beziehen sich ausschließlich auf die Regionalplan-Änderung. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 24.05.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 31.08.2007:

Der Vorgang der Regionalplan-Änderung war dem Gemeinderat bekannt. Mit der Beschlussfassung der Regionalversammlung steht der Vorgang kurz vor seinem Abschluss. Es wurde beachtet, dass der Vorgang der Regionalplan-Änderung vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein muss.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.10.2007 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zur Fassung vom 31.08.2007:

Diesbezüglich wurde auf die Abwägung zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 24.05.2007 verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 02.11.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 31.08.2007:

Diesbezüglich wurde auf die Abwägung zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 24.05.2007 verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 01.11.2007 der Eheleute Müller zur öffentlichen Auslegung vom 01.10.2007 bis 02.11.2007 zur Fassung vom 31.08.2007:

Im Rahmen des Umweltberichtes zur Änderung des Regionalplans (Stand 18.09.2007) sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in Bezug auf die drei vertretbaren Alternativen (darunter auch der Standort "Eriskirch-Kaufland") eingehend geprüft und zusammenfassend beurteilt worden. Demzufolge sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei den Standorten "Eriskirch-Waldesch" und "Eriskirch-Kaufland" in etwa gleichwertig. Unter Abwägung aller raumordnerisch relevanten Belange wurde dem Standort "Eriskirch-Waldesch" der Vorzug gegeben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme bzw. Anregung vom 17.11.2007 vom Büro für Stadtplanung H. Sieber zur Fassung vom 31.08.2007:

Die betroffenen Passagen wurden entsprechend aktualisiert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 18.01.2008 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zur Fassung vom 07.12.2007:

Zu [1]: Diesbezüglich wurde auf die Abwägung zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 24.05.2007 verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 21.01.2008 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 07.12.2007:

Der Vorgang der Regionalplan-Änderung war dem Gemeinderat bekannt. Es wurde beachtet, dass der Vorgang der Regionalplan-Änderung vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein muss.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 11.01.2008 von den Eheleuten Müller zur öffentlichen Auslegung vom 27.12.2007 bis 11.01.2008 zur Fassung vom 07.12.2007:

Im Rahmen des Umweltberichtes zur Änderung des Regionalplans (Stand 18.09.2007) sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in Bezug auf die drei vertretbaren Alternativen (darunter auch der Standort "Eriskirch-Kaufland") eingehend geprüft und zusammenfassend beurteilt worden. Demzufolge sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei den Standorten "Eriskirch-Waldesch" und "Eriskirch-Kaufland" in etwa gleichwertig. Unter Abwägung aller raumordnerisch relevanten Belange wurde dem Standort "Eriskirch-Waldesch" der Vorzug gegeben.

**1.1.13 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 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Bei der Untersuchung sind die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu berücksichtigen. Mittelbare Auswirkungen des Vorhabens können sich auf Grund der zwischen Schutzgütern bestehenden Wechselbeziehungen ergeben. Im Naturhaushalt besteht generell ein dichtes Wirkungsgefüge zwischen den Bestandteilen Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen.

**Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 28.02.2008, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden beim jeweiligen Schutzgut erfasst und in die Beurteilung einbezogen.



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

### 2.1 Die sonstigen Belange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Obstgroßmarkt Eriskirch-Waldesch" wie folgt berücksichtigt:

#### 2.1.1 Planungsrecht und Baurecht:

---

##### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.05.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, HerrWengert, Landratsamt Bodenseekreis, Kreisentwicklung:

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für die überplanten Flächen kann im Sinne des § 12 BauG als "für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung - Obstgroßhandel Spanagel" erfolgen. Entgegen früherer anders lautender Angaben beträgt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ca. 3,45 ha.

Stellungnahme vom 31.10.2007 des Landratsamtes Bodenseekreis zur Fassung vom 31.08.2007:

Rechtliche Vorgaben auf Grund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Art der Vorgabe: Belange des Planungsrechts: Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der geplante Standort des Obstgroßmarktes liegt in einem Kernbereich des regionalen Grünzugs Nr. 04 und widerspricht daher den verbindlichen Zielen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 1996, Plansatz 3.2.2 [Regionale Grünzüge].

Bebauungspläne sind weiterhin aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann daher gegenwärtig nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei Bebauungsplänen, welche nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, das Regierungspräsidium Tübingen als höhere Raumordnungsbehörde gemäß Erlass vom 17.08.1992, AZ.: 21-2434.0, am Verfahren zu beteiligen ist.

Rechtsgrundlagen: § 1 Abs. 4, 8 Abs. 2 BauGB. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): Änderung des Regionalplans, wie bereits unter Ziffer 7.2.4 [Übergeordnete Planungen - Regionalplan] der Begründung und Ziffer 1.1 [Anlass] des Umweltberichts erwähnt. Nach den hier vorliegenden Informationen hat die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben die Änderung des Regionalplans bereits verabschiedet und der obersten Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde nunmehr zur Genehmigung

vorgelegt. Die Genehmigung und die daraufhin erforderliche öffentliche Bekanntmachung bleiben nunmehr abzuwarten.

Nachdem die vorgesehene Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bislang nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ein Parallelverfahren erforderlich. Dies kann, wie unter Ziffer 7.2.5 [Übergeordnete Planungen — Flächennutzungsplan] der Begründung sowie Ziffer 1.1 [Anlass] des Umweltberichts beschrieben, sowohl im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung erfolgen, aber auch im Rahmen eines einzelnen Änderungsverfahrens. Aus Zeitgründen wird empfohlen, umgehend ein gesondertes Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren inklusive der erforderlichen bauplanungsrechtlichen Verfahrensschritte zu beschließen.

Stellungnahme vom 31.10.2007 des Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen zur Fassung vom 31.08.2007:

Folgende Bedenken werden aus haurechtlicher Sicht erhoben:

1. In Punkt 2.1, Seite 3 [Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung] wird eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter zugelassen. Dies ist grundsätzlich auch möglich, allerdings sollte die Größe dieser Wohnung aus Sicht des Baurechtsamtes enger gezogen werden, da durch die Formulierung "in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein muss" eine Wohnung möglich wäre, welche wohl nicht gewollt sein kann. Es wäre aus Sicht der Baurechtsbehörde im konkreten Fall günstiger, wenn eine Grundflächenbegrenzung in m<sup>2</sup> festgesetzt würde.
2. Der Flächennutzungsplan solle erst nach Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert werden. Hier wird auf § 8 Abs. 4 BauGB [Vorzeitiger Bebauungsplan] verwiesen, dies kann nur erfolgen, wenn "dringende Gründe" es erfordern. Diese dringenden Gründe wurden bislang nicht ausreichend dargelegt, siehe 7.2.5. [Überörtliche Planungen - Flächennutzungsplan] Seite 20 (...).

Stellungnahme vom 31.10.2007 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zur Fassung vom 31.08.2007:

- (1) Den unter 2.1 [Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung] des Bebauungsplans getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einrichtungen innerhalb des Obstgroßmarktes wird widersprochen. Diese entsprechen nur teilweise der in § 6 des landesplanerischen Vertrages vereinbarten Inhaltsbestimmung des Obstgroßmarkts. Demnach sind Gebäude bzw. Räume zum Verkauf von Obst und Obstprodukten an den Endverbraucher bis maximal 400 m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche nicht zulässig. Wir bitten daher, Ziffer 2.1 im Wortlaut an die Inhaltsbestimmung des landesplanerischen Vertrags anzupassen. Abweichende Formulierungen sind mit dem Regionalverband abzustimmen.



(2) Auch die unter 2.7 [Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen] des Bebauungsplans formulierten Festlegungen zu baulichen Anlagen außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen müssen der Inhaltsbestimmung des landesplanerischen Vertrags entsprechen. Sie sind in der vorliegenden Form sehr weit gefasst und lassen viel Auslegungsspielraum zu. Es ist daher geboten, die zulässigen baulichen Anlagen im Sinne des § 6 [Inhaltsbestimmung Obstgroßmarkt] des landesplanerischen Vertrags weiter zu präzisieren. Auch hier erscheint die direkte Abstimmung mit dem Regionalverband zweckmäßig.

Stellungnahme bzw. Anregung vom 09.11.2007 und 03.12.2007 der Gemeinde Eriskirch zur Fassung vom 31.08.2007:

Im Bebauungsplan sollen konkretisierte Gebäudehöhen festgesetzt werden. Konkretisierung der Festsetzungen zu den Pflanzungen um konkrete Pflanzqualitäten von Bäumen, Stäuchern und Kletterpflanzen.

Stellungnahme bzw. Anregung vom 17.01.2008 des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung zur Fassung vom 07.12.2007:

Im Nachgang zu Ziffer A. der koordinierten Stellungnahme vom 31. Oktober 2007 und im Hinblick auf die aus formellen Gründen nochmals erforderlich gewordene Auslegung der Regionalplan-Änderung für dieses Plangebiet in der Zeit vom 9. Januar 2008 bis zum 11. Februar 2008 wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die einzelnen Verfahrensschritte der übergeordneten Planungen im Bezug auf die Rechtskraft dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans in folgender Reihenfolge eingehalten werden müssen:

1. Änderung des Regionalplans: Genehmigung durch die oberste Landesplanungs- und Raumordnungsbehörde (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg); Öffentliche Bekanntmachung der erteilten Genehmigung durch den Regionalverband Bodensee-Oberschwaben

2. 10. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen: Genehmigung durch das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung; Öffentliche Bekanntmachung der erteilten Genehmigung durch den Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Obstgroßmarkt Eriskirch-Waldesch": Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Gemeinde Eriskirch.

Rechtsgrundlage: §§ 1 Abs. 4, 6 Abs. 1 und 5, 8 Abs. 2, 10 Abs. 3 BauGB



Stellungnahme bzw. Anregung vom 18.01.2008 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zur Fassung vom 07.12.2007:

Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen widerspricht die ausnahmsweise Zulassung von Gebäuden bzw. Räumen zum Verkauf von Obst und Obstprodukten an den Endverbraucher mit einer Nettoverkaufsfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> (Größe einer ortsüblichen Hofverkaufsstelle) nach wie vor den Festsetzungen des landesplanerischen Vertrages. Es wird an der Forderung festgehalten, den Wortlaut von Ziffer 2.1 den Inhaltsbestimmungen des Obstgroßmarktes gemäß § 6 des landesplanerischen Vertrages anzupassen. Bislang wurde von keinem der Vertragspartner die Eröffnung von Einzelhandelsgeschäften gefordert. Der Einzelhandel war auch nicht Gegenstand des Regionalplan-Änderungsverfahrens. Nach § 9 des landesplanerischen Vertrages wird von Seiten des Regionalverbandes nur so weit auf die Festlegung des Regionalen Grünzuges verzichtet, wie es (sachlich und räumlich) zur Ansiedlung des Obstgroßmarktes gemäß § 6 erforderlich ist. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass jegliche andere oder über das Vertragsgebiet hinausgreifende Nutzung Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Der Obstverkauf an Endverbraucher sollte innerhalb der Ortslage - auch zur Verstärkung des touristischen Angebots - verbleiben. Die unter Punkt 7.4.1 der planungsrechtlichen Verarbeiten dargelegte Auffassung, dass zum Nutzungszweck des Großmarktes regelmäßig auch der kleinflächige Verkauf betriebstypischer Produkte an den Endverbraucher zählt, wird vom Regionalverband nicht geteilt.

[Ziffer (2) der Stellungnahme vom 31.10.2007: "(2) Den unter 2.1 [Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung] des Bebauungsplans getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einrichtungen innerhalb des Obstgroßmarktes wird widersprochen. Diese entsprechen nur teilweise der in § 6 des landesplanerischen Vertrages vereinbarten Inhaltsbestimmung des Obstgroßmarkts. Demnach sind Gebäude bzw. Räume zum Verkauf von Obst und Obstprodukten an den Endverbraucher bis maximal 400 m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche nicht zulässig. Wir bitten daher, Ziffer 2.1 im Wortlaut an die Inhaltsbestimmung des landesplanerischen Vertrags anzupassen. Abweichende Formulierungen sind mit dem Regionalverband abzustimmen."]. Wir weisen nochmals darauf hin, dass auch untergeordnete bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen den Vorgaben des § 6 des Landesplanerischen Vertrages entsprechen müssen. Die untergeordneten baulichen Nebenanlagen und Einrichtungen sind weder vom Vorhaben her genauer definiert noch in den Plänen verortet.

[Ziffer (3) der Stellungnahme vom 31.10.2007: "(3) Auch die unter 2.7 [Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen] des Bebauungsplans formulierten Festlegungen zu baulichen Anlagen außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen müssen der Inhaltsbestimmung des landesplanerischen Vertrags entsprechen. Sie sind in der vorliegenden Form sehr weit gefasst und lassen viel Auslegungsspielraum zu. Es ist daher geboten, die zulässigen baulichen Anlagen im Sinne von § 6 [Inhaltsbestimmung Obstgroßmarkt] des landesplanerischen Vertrags weiter zu präzisieren. Auch hier erscheint die direkte Abstimmung mit dem Regional-

verband zweckmäßig."]. Der Regionalverband weist zum Entsorgungs- und Verwertungskonzept (Punkt 7.2 auf Seite 13 und Seite 2 des Briefes vom 29.11.2007 - ERIOGM BO6) darauf hin, dass er sich bereits in den bislang geführten Gesprächen gegen eine Schüttung von künstlichen Randwällen ausgesprochen hat, die eine merkliche Veränderung des Landschaftsbildes mit sich bringen. Hierauf ist zu achten.

[Ziffer (4) der Stellungnahme vom 31.10.2007: "(4) Auf Seite 13 des Umweltberichts wird auf die teilweise stark belasteten Böden der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 986 bis 996 hingewiesen. Der vorliegenden Planung ist jedoch nicht eindeutig zu entnehmen, ob diese an der jetzigen Stelle verbleiben können oder ob diese an anderer Stelle untergebracht werden müssen. Wir weisen daher nochmals darauf hin, dass Geländemodellierungen innerhalb bzw. im direkten Umgriff des Plangebiets, die den Charakter des jetzigen Geländes landschaftsprägend verändern, zu einer Verschärfung des Eingriffs führen würden. Auf Grund des vorliegenden Planentwurfs gehen wir allerdings davon aus, dass eine solche Absicht nicht besteht."]

[Ziffer (5) der Stellungnahme vom 31.10.2007: "(5) Die in § 8 des landesplanerischen Vertrags (LpIV) [Städtebaulicher Vertrag] vereinbarten Eckpunkte zur verkehrlichen Erschließung, der landschaftlichen Einbindung und des naturschutzfachlichen Ausgleichs des geplanten Vorhabens sind im vorliegenden Planentwurf bereits weitgehend berücksichtigt und ausgeformt worden, sodass keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber den dargestellten Lösungen bestehen. Insbesondere die vorgeschlagene Verkehrserschließung wird ausdrücklich begrüßt. Bezüglich der Einbindung des geplanten Betriebsgebäudes in seine Umgebung lässt der vorliegende Entwurf jedoch noch Gestaltungsspielraum zu. Es wird daher vorgeschlagen, im Rahmen eines Abstimmungstermins zwischen den Vertragspartnern und dem planenden Architekten die äußere Gestaltung des Gebäudes abschließend zu erörtern (vgl. § 8 LPIV)."]

Der Regionalverband kann dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur unter dem Vorbehalt der Verbindlicherklärung der beantragten Regionalplan-Änderung durch das Wirtschaftsministerium und der strikten Einhaltung der im Landesplanerischen Vertrag getroffenen Festsetzungen und Vereinbarungen zustimmen.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.10.2007 des Landratsamtes Bodenseekreis zur Fassung vom 31.08.2007:

Diesbezüglich wurde auf die Abwägung zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 24.05.2007 verwiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde durch die Verbandsversammlung am 20.11.2007 gefasst. Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Text der Begründung wurde entsprechend angepasst.



Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.10.2007 des Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen zur Fassung vom 31.08.2007:

1. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Ihr wurde durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Wohnfläche von einmalig 250 m<sup>2</sup> entsprochen.

2. Diesbezüglich wurde auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis vom 31.10.2007 verwiesen.

3. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Eine entsprechend angepasste Formulierung wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.10.2007 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zur Fassung vom 31.08.2007:

(1) Die Festsetzung wurde auf eine Verkaufsfläche von 50 m<sup>2</sup> herabgesetzt.

(2) Eine Präzisierung der zulässigen baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan nur in Form einer abschließenden Liste möglich. Mit dieser kann jedoch nicht ausreichend flexibel auf die Realentwicklung der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen reagiert werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme bzw. Anregung vom 09.11.2007 und 03.12.2007 der Gemeinde Eriskirch zur Fassung vom 31.08.2007:

Es wurde eine maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Anpassung der Gebäudehöhe wurde vorgenommen. Der Bebauungsplan wurde um entsprechende Qualitätsmerkmale ergänzt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme bzw. Anregung vom 17.01.2008 des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung zur Fassung vom 07.12.2007:

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme bzw. Anregung vom 18.01.2008 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zur Fassung vom 07.12.2007:

Zu [2]: Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Zu [3]: Planungsrechtliche Festsetzungen:

2.1 Obstgroßmarkt: Die geforderten Voraussetzungen (Nettoverkaufsfläche maximal 50 m<sup>2</sup>, Realisierung des Verkaufs innerhalb des geplanten Betriebsgebäudes gem. vorliegendem Planentwurf) wurden eingehalten. Ein Verzicht auf die Festsetzung war daher nicht erforderlich. Die Begründung wurde um die genannten Voraussetzungen ergänzt.



2.8 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ein Verweis auf die Inhalte des § 6 des Landesplanerischen Vertrages wurde in die Begründung aufgenommen.

Zu [4]: Gemäß der aktuellen Bodenverwertungsplanung werden Geländemodellierungen, die den Charakter des jetzigen Geländes landschaftsprägend verändern, nicht notwendig und sind nicht beabsichtigt.

Zu [5]: Einem Erörterungsgespräch steht nichts im Wege. Die Planung enthält jedoch bereits die kompletten Ansichten. Diese wurden im Rahmen des Verfahrens bereits an die beteiligten Träger verschickt und sind Gegenstand des Verfahrens.

Zu [6]: Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

## 2.1.2 Erschließungsplanung, Verkehr und Versorgung:

---

### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.05.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Herr Schwochow, Ingenieurbüro Kovacic:

Der Anschluss des überplanten Gebietes an den Zubringer der Bundes-Straße B 31 ist Entscheidungsvoraussetzung im Änderungsverfahren des Regionalplanes. Grundsätzlich wird das Regierungspräsidium der Erschließung an dieser Stelle nur mit Hilfe eines Kreisverkehrs zustimmen. Die Entwicklungslänge (Abstand) zur Bundes-Straße B 31 des Kreisverkehrs soll mindestens dieselbe sein, wie die des bestehenden Kreisverkehrs auf der anderen Seite der Bundes-Straße B 31. Sollte der geplante Kreisverkehr auf Grund dieser Vorgaben näher als 20 m an den angrenzenden Wald heranrücken, oder sollte sich dieser auf die Fläche des angrenzenden Waldes verschieben, so ist dies mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen (Waldumwandlung). Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind zwei vorläufige Alternativen zur Lage des Kreisverkehrs von Herr Schwochow vom Büro Kovacic ausgearbeitet. Im weiteren Verfahrensverlauf werden alle Planungen bezüglich der Erschließung mit dem Regierungspräsidium Tübingen Abteilung Straßenwesen und Verkehr abgestimmt. Auch die Thematik einer möglichen Errichtung eines Tores bzw. der Abzäunung des überplanten Bereiches wird untersucht und mit Herr Steinmann vom Regierungspräsidium Tübingen abgeklärt.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.05.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Herr Knupfer, EnBW Regional AG:

Die Versorgung des Gebietes ist gesichert. Auf dem Planungsgebiet müssen entsprechende Anlagen zur Sicherstellung der Versorgung (z.B. Aufführungsmast) vorgesehen werden. Darüber hinaus liegt eine Stellungnahme vom 23.05.2007 vor.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.05.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Thüga:

Gegen das Bauvorhaben bestehen von Seiten der Thüga-Aktiengesellschaft keine Bedenken (siehe schriftliche Stellungnahme vom 16.05.2007).

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.05.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Herr Wetzel, Landratsamt Bodenseekreis, Bodenschutz und Wasser:

Auf Grund der zu erwartenden gewerblichen Abwässer (Obst-Sortieranlage) muss ein gesonder-tes Wasserrechtsverfahren durchgeführt werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.07.2007 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Herr Müller

Herr Müller stellt die Frage nach der genauen Position des geplanten Kreisverkehrs. Des Weiteren stellte Herr Müller die Frage nach der zukünftigen Zufahrt der Zulieferer (z.B. Traktorverkehr).

Stellungnahme vom 05.04.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 31.08.2007:

Aus der Sicht des Straßenbaus werden keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die konkrete Planung für den Nachweis der technischen Umsetzbarkeit der genannten Lösung seitens der Gemeinde steht jedoch noch aus. Dieser Nachweis kann im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Stellungnahme vom 17.10.2007 der Polizeidirektion Friedrichshafen, Führungs- und Einsatzstab zur Fassung vom 31.08.2007:

Mit diesem Vorhaben war die Polizeidirektion Friedrichshafen im Zuge der vorgesehenen Änderung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben im März 2007 befasst. In unserer Stellungnahme vom 16.03.2007 haben wir uns zu den Standortalternativen geäußert und - bei verkehrssicherer Anbindung des Gebiets an die Bundes-Straße B 31 - Zustimmung zur Alternative "Eriskirch-Waldesch" signalisiert. Dem nun vorliegenden Bebauungsplan können wir daher bei Beachtung der nachstehenden Hinweise zustimmen. Der vorliegende Bebauungsplan sieht vor, auf der Nordseite der Bundes-Straße B 31 im dortigen Anschlussast einen 3-armigen Kreisverkehrsplatz mit 47 m Außendurchmesser neu zu bauen und den Obstgroßmarkt über diesen verkehrlich anzubinden. Wir gehen davon aus, dass die Dimensionierung des Kreisverkehrs, der Ein- und Ausfahrten und die Kurvenradien eine Befahrbarkeit für alle Verkehrsarten ermöglichen. Mit dieser Planung ist u.E. eine verkehrssichere Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz gewährleistet. Es wird dringend empfohlen, für eine sichere Abwicklung des Baustellenverkehrs den Kreisverkehrsplatz bereits vor Beginn der Bauarbeiten anzulegen.



Stellungnahme vom 30.10.2007 der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH zur Fassung vom 31.08.2007:

Gegen die Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich sind. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich.

Stellungnahme vom 31.10.2007 des Landratsamtes Bodenseekreis zur Fassung vom 31.08.2007:

Belange des Verkehrsrechts: Der vorgelegte Planentwurf sieht vor, auf der Nordseite der Bundes-Straße B 31 im dortigen Anschlussast einen 3-armigen Kreisverkehrsplatz mit 47 m Außendurchmesser zu erstellen und den Obstgroßmarkt über diesen verkehrlich anzubinden. Es wird davon ausgegangen, dass die Dimensionierung des Kreisverkehrs, der Ein- und Ausfahrten sowie die Kurvenradien eine Befahrbarkeit für alle Verkehrsarten ermöglichen. Mit dieser Planung ist u.E. eine verkehrssichere Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz gewährleistet. Aus verkehrspolizeilicher Sicht wird weiterhin empfohlen, für eine sichere Abwicklung des Baustellenverkehrs den Kreisverkehrsplatz bereits vor Beginn der Bauarbeiten anzulegen.

Stellungnahme vom 31.10.2007 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zur Fassung vom 31.08.2007:

Die in § 8 des landesplanerischen Vertrags (LpIV) vereinbarten Eckpunkte zur verkehrlichen Erschließung, der landschaftlichen Einbindung und des naturschutzfachlichen Ausgleichs des geplanten Vorhabens sind im vorliegenden Planentwurf bereits weitgehend berücksichtigt und ausgeformt worden, sodass keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber den dargestellten Lösungen bestehen. Insbesondere die vorgeschlagene Verkehrserschließung wird ausdrücklich begrüßt. Bezüglich der Einbindung des geplanten Betriebsgebäudes in seine Umgebung lässt der vorliegende Entwurf jedoch noch Gestaltungsspielraum zu. Es wird daher vorgeschlagen, im Rahmen eines Abstimmungstermins zwischen den Vertragspartnern und dem planenden Architekten die äußere Gestaltung des Gebäudes abschließend zu erörtern (vgl. § 8 LpIV).

Stellungnahme vom 02.11.2007 des Regierungspräsidium Tübingen zur Fassung vom 31.08.2007:

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes-, Landes- und Kreis-Straßen ist die Anlage neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine diese 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 v. 30.05.1997 DBV 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 Stadt/Gemeinde, in sonstiger Weise eine Aufhebung bzw. Lockerung ihrer Zweckbestimmung erfolgt ist (vgl. BVerwGE v. 16.12.1988, E 81, S. 111, 113, 118). Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 FStrG bzw. § 22 Abs. 1 StrG; § 75 Abs. 3 S. 1 LVwVfG

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): In Anlehnung an die in § 9 Abs. 8 FStrG [Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen] und § 22 Abs. 1 StrG [Anbaubeschränkungen] 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 Stadt/Gemeinde und Straßenbaubehörde möglich. Eine etwa bestehende Planfeststellung wäre in diesem Fall vor Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend zu ändern (BVerwGE v. 30.05.1997, DVBl 98, S. 46). Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, bleibt für die Stadt/Gemeinde ausschließlich die Möglichkeit, ihrerseits ein straßenrechtliches Planfeststellungsverfahren zu veranlassen (§ 12 Abs. 4 FStrG, § 29 Abs. 2 StrG).

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Die Bundes-Straße B 31 im Bereich Friedrichshafen-Eriskirch zeigt eine hohe Auslastung des Verkehrs mit ca. 24.000 Kfz/24 h, in den Sommermonaten bis ca. 28.000 Kfz/24 h (autom. Zählstelle Tunnel). Die Verkehrsbelastung stößt in den Sommermonaten an die Leistungsgrenze eines 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).

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. Den entlang der Bundes-Straße B 31 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im angeschlossenen Entwurf vom 31.8.2007 eingetragenen Baugrenzen wird zugestimmt. Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen 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 Be-



bauungsplanes sind entsprechende Ergänzungen vorzunehmen. 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 den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplagebietes an die Bundes-Straße B 31 erfolgt ausschließlich über den geplanten Kreisverkehrsplatz, der nachrichtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten ist. Maßgebend für die technischen Einzelheiten ist ein mit dem Regierungspräsidium abgestimmter und genehmigter RE-Entwurf. Die Kostentragung für den neuen Anschluss (Kreisverkehrsplatz) regelt sich nach § 12 Abs. 1 FStrG [Kreuzungen und Einmündungen öffentlicher Straßen] und den Straßenkreuzungs- und Ablösungsrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung. Danach wird die Gemeinde kostenpflichtig. Über den Ausbau, die Kostentragung, die zeitliche Verwirklichung des Anschlusses und die Umstufungskonzeption ist mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Straßenbaubehörde eine Vereinbarung abzuschließen. Zum Abschluss der Vereinbarung ist rechtzeitig vor Baubeginn der RE-Entwurf zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Von der Bepflanzung dürfen keine unmittelbaren Gefahren für den Verkehr ausgehen. Einer Baumbepflanzung und auch sonstigen festen Einbauten in der Mittelinsel des Kreisverkehrsplatzes wird deshalb nicht zugestimmt. Im Übrigen ist die Neupflanzung entlang der Bundes-Straße B 31 und im Kreisverkehrsplatz mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Bauleitung Überlingen, vor Pflanzbeginn abzustimmen. Im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan ist keine Aussage darüber enthalten, inwieweit als Folge der Reflexion von Verkehrslärmimmissionen der Bundes-Straße B 31 durch die Südfassade der Obstmarkthalle die Wirkung der Lärmschutzmaßnahme (Wall) für das Gebäude Tanneschstraße 30 beeinträchtigt wird. Hierüber ist noch eine Aussage zu treffen. In Folge des neuen Anschlusses an die Bundes-Straße B 31 sind Straßenabschnitte der Bundes-Straße B 31 zur Kreis-Straße K 7780 abzustufen. Die Zustimmung des Landkreises zur Umstufungskonzeption ist vor Satzungsbeschluss einzuholen.

Hinweise: Im Bereich des Straßenkörpers der Bundes-Straße B 31 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der Bundes-Straße B 31 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis vorgenommen werden. Der Bundes-Straße B 31 sowie deren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme des Kreisverkehrsplatzes kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Stellungnahme vom 01.11.2007 der Eheleute Müller zur öffentlichen Auslegung vom 01.10.2007 bis 02.11.2007 zur Fassung vom 31.08.2007:

Die Erschließung des Plangebiets birgt eine nicht unerhebliche Verkehrsgefährdung. Hier muss insbesondere die topografische Lage des geplanten Kreisverkehrs auf der Zubringerstraße zur Bundes-Straße B 31 berücksichtigt werden. Der geplante Kreisverkehr befindet sich in einem starken Gefälle des Auffahrastes zur Bundes-Straße B 31 neu mit einer rechts/links-rechts Kombination, die die Leichtigkeit des Verkehrs stark behindert und zusätzliche Gefahren für den an- und abfahrenden Verkehr birgt. Verkehrsstockungen und damit zwangsläufig Staubildung sind die Folge.

Die Staubildung wird auch durch den landwirtschaftlichen Verkehr bedingt. Hier gilt zu bedenken, dass die landwirtschaftlichen Fahrzeuge nicht auf den Wirtschaftswegen sondern ebenfalls auf der Bundes-Straße B 31 fahren. Allein durch das Befahren der Bundes-Straße B 31 mit landwirtschaftlichen Geräten kommt es zu kilometerlangen Staus, dies verstärkt während der Erntezeit.

An dieser Stelle wird auch auf die widersprüchliche Argumentation im Beschlussvorschlag des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zur Verbandsversammlung am 17.10.2007 hingewiesen. Dort steht unter Pkt. 4.2 Abs. 1 [Prüfung der verkehrlichen Belange – Standort "Eriskirch-Waldesch"] als positive Eigenschaft für den Standort Waldesch: Das Betriebsgelände ist aus westlicher Richtung auch ohne Befahrung der Bundes-Straße B 31 zu erreichen, indem der die Bundes-Straße B 31 begleitende Wirtschaftsweg benutzt wird. Unter gleichem Punkt Abs. 2 [Standort Eriskirch Kaufland] steht als negative Eigenschaft für den Standort Kaufland: Ein Begegnungsverkehr auf dem Wirtschaftsweg ist nicht möglich. Die vorliegende Planung zeigt, dass durch den Zu- und Abfahrtsverkehr des Obstgroßmarktes eine weitere zusätzliche Verkehrsbelastung verursacht wird.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die verkehrsgerechte Erschließung des Plangebiets unzureichend bzw. nur mit erheblichem Nachteil auf den vorhandenen Verkehr möglich ist. Dies gilt auch im Hinblick auf die zusätzliche Gefahr von Unfällen und der damit verbundenen Personen- und Sachschäden.

Stellungnahme bzw. Anregung vom 17.01.2008 des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung zur Fassung vom 07.12.2007:

Unabhängig von dieser koordinierten Stellungnahme wird vom Straßenbauamt des Bodenseekreis im Hinblick auf das Abwägungsprotokoll der Gemeinderatssitzung vom 05.12.2007, Seite 22 und 23, Belange der Straßenbauverwaltung des Regierungspräsidiums Tübingen, darauf hingewiesen, dass das Regierungspräsidium Tübingen eine Vereinbarung aufstellen wird, welche auch die Abstufung der Straßenabschnitte der jetzigen Bundes-Straße B 31 zur Kreis-Straße K 7780 beinhaltet. Die Verwaltung des Bodenseekreises wird dem Ausschuss für Umwelt und



Technik (AUT) sowie dem Kreistag vorschlagen, dem Umstufungskonzept zuzustimmen und die Vereinbarung nach Beschlussfassung entsprechend zu unterzeichnen.

Stellungnahme vom 11.01.2008 der Eheleute Müller zur öffentlichen Auslegung vom 27.12.2007 bis 11.01.2008 zur Fassung vom 07.12.2007:

Die Erschließung des Plangebiets birgt eine nicht unerhebliche Verkehrsgefährdung. Hier muss insbesondere die topografische Lage des geplanten Kreisverkehrs auf der Zubringerstraße zur Bundes-Straße B 31 berücksichtigt werden. Der geplante Kreisverkehr befindet sich in einem starken Gefälle des Auffahrastes zur Bundes-Straße B 31 neu mit einer rechts/links-rechts Kombination, die die Leichtigkeit des Verkehrs stark behindert und zusätzliche Gefahren für den an- und abfahrenden Verkehr birgt. Verkehrsstockungen und damit zwangsläufige Staubildung sind die Folge. Wie zur Haupterntezeit zu beobachten ist, gibt es lange Warteschlangen landwirtschaftlicher Zubringer zum Obstmarkt, die im öffentlichen Verkehrsbereich die Straßen verstopfen. Findet dies künftig im Auffahraast zur Bundes-Straße B 31 statt, ist die Bundes-Straße B 31 Zufahrt blockiert. Die Staubildung wird weitgehend durch den landwirtschaftlichen Verkehr bedingt. Hier gilt zu bedenken, dass die landwirtschaftlichen Fahrzeuge nicht auf den Wirtschaftswegen sondern ebenfalls auf der Bundes-Straße B 31 fahren. Allein durch das Befahren der Bundes-Straße B 31 mit landwirtschaftlichen Geräten kommt es zu kilometerlangen Staus, dies nicht nur während der Erntezeit da die Landwirte über das ganze Jahr ihr Obst anliefern. An dieser Stelle wird auch auf die widersprüchliche Argumentation im Beschlussvorschlag des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zur Verbandsversammlung am 17.10.2007 hingewiesen. Dort steht unter Punkt 4.2 Abs. 1 als positive Eigenschaft für den Standort Waldesch: Das Betriebsgelände ist aus westlicher Richtung auch ohne Befahrung der Bundes-Straße B 31 zu erreichen, indem der die Bundes-Straße B 31 begleitende Wirtschaftsweg benutzt wird. Unter gleichem Punkt Abs. 2 steht als negative Eigenschaft für den Standort Kaufland. Ein Begegnungsverkehr auf dem Wirtschaftsweg ist nicht möglich. Die vorliegende Planung zeigt, dass durch den Zu- und Abfahrtsverkehr des Obstgroßmarktes eine weitere zusätzliche Verkehrsbelastung verursacht wird. Insgesamt ist festzuhalten, dass die verkehrsgerechte Erschließung des Plangebiets unzureichend bzw. nur mit erheblichem Nachteil auf den vorhandenen Verkehr möglich ist. Dies gilt auch im Hinblick auf die zusätzliche Gefahr von Unfällen und der damit verbundenen Personen- und Sachschäden. Soweit in der Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eriskirch am 30.11.2007 seitens des Gemeindeverwaltungsverbandes die Auffassung vertreten wird, dass eine Umweltschutzrechtlicheprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht vorliegt, besteht diesbezüglich Bedenken. Wie bereits ausgeführt, stellt die Realisierung des Großmarktes Spanagel einen nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zudem ist mit einem erheblichen, überregionalen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Sachgerechte Abwägung erforderlich. Vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion über leistungsfähige Bundes-Straßen in und um Friedrichshafen die z.Zt. verstärkt von allen politischen und kommunalen Gremien geführt wird, ist auch die Situation Obstgroßmarkt in E-

riskisch nicht auszuklammern. Sind die Forderungen dieser Gremien glaubhaft, so kann der vorgesehene Standort Waldesch niemals realisiert werden. Insbesondere wenn die Bundes-Straße B 31 östlich von FN zum Anschluss an die Bundes-Autobahn A 96 bei Lindau mehrspurig ausgebaut wird, ist ein Befahren der Bundes-Straße B 31 mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen nicht mehr möglich. Für diese Situation ist in der vorliegenden Planung keine Alternative vorgesehen. Auch deshalb ist eine UVPG zwingend erforderlich.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Äußerung von Herrn Müller, bei der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.07.2007 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Herr Schwowch erklärte, dass verschiedene Varianten des Kreisverkehrs im Regierungspräsidium Tübingen diskutiert wurden. Mit einer Entscheidung diesbezüglich konnte frühestens am Freitag den 13.07.2007 gerechnet werden. Herr Bürgermeister Spieth erklärte, dass die Anlieferung über die alte Bundes-Straße B 31 bzw. die Auffahrt der neuen Bundes-Straße B 31 über den geplanten Kreisverkehr erfolgen soll.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 05.04.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 31.08.2007:

Die Hinweise beziehen sich ausschließlich auf die Regionalplan-Änderung. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 17.10.2007 der Polizeidirektion Friedrichshafen, Führungs- und Einsatzstab zur Fassung vom 31.08.2007:

Die Abwicklung des Baustellenverkehrs ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Diese kann jedoch im Durchführungsvertrag vereinbart werden. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 30.10.2007 der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH zur Fassung vom 31.08.2007:

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.10.2007 des Landratsamtes Bodenseekreis zur Fassung vom 31.08.2007:

Diesbezüglich wurde auf die Abwägung zur Stellungnahme der Polizeidirektion Friedrichshafen Führungs- und Einsatzstab vom 17.10.2007 verwiesen.



Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.10.2007 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zur Fassung vom 31.08.2007:

Einem Erörterungsgespräch steht nichts im Wege. Die Planung enthält jedoch bereits die kompletten Ansichten. Diese wurden im Rahmen des Verfahrens bereits an die beteiligten Träger verschickt und sind Gegenstand des Verfahrens.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 02.11.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 31.08.2007:

Der Anregung wurde entsprochen. Nebenanlagen wurden in den genannten Flächen durch geeignete Festsetzungen ausgeschlossen.

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf § 16 LBauO wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Kostentragung ist für das Bauleitplanverfahren nicht relevant. Diese kann im Durchführungsvertrag vereinbart werden.

Der Anregung wurde aufgenommen. Die geplanten Bäume werden südwestlich des Kreisverkehrsplatzes versetzt, innerhalb des Kreisverkehrsplatzes wurde stattdessen als "weiche" Bepflanzung ein Gebüsch eingeplant.

Im schalltechnischen Gutachten wurden in den Kapiteln 5.2 [Schallemission - Öffentlicher Straßenverkehr Bundes-Straße B 31] und 6.3 [Schallimmissionen - Beurteilung Straßenverkehr Bundes-Straße B 31 im Untersuchungsgebiet] Aussagen zum öffentlichen Straßenverkehr (hier Bundes-Straße B 31) getroffen und eine entsprechende Lärmkarte erstellt. Berechnungsgrundlage bildet die RLS-90, wobei die erste Reflexion berücksichtigt wurde. Eine interne Prüfung zeigte, dass sich als Folge von Reflexionen durch Straßenverkehr an der Südfassade des geplanten Betriebsgebäudes nicht nennenswerte Erhöhungen (ca. 0,1 bis 0,2 dB(A)) tags/nachts am Immissionsort IO 3 (Tannochstrasse 30) ergeben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 01.11.2007 der Eheleute Müller zur öffentlichen Auslegung vom 01.10.2007 bis 02.11.2007 zur Fassung vom 31.08.2007:

Diesbezüglich wurde auf die Abwägung zur Stellungnahme der Polizeidirektion Friedrichshafen Führungs- und Einsatzstab vom 17.10.2007 verwiesen.

Gemäß dem Telefonat mit Herrn Schwochow des Büros Kovacic Ingenieure vom 22.11.2007 reichen die verkehrstechnischen Vorkehrungen aus, um einen Rückstau auf die Zufahrt der Bundes-Straße (B) 31 zu vermeiden.

Es wurde gesehen, dass sich durch das Vorhaben die Belastung durch langsam fahrende Fahrzeuge im Bereich zwischen dem alten Standort des Obstgroßmarktes in der Ortsmitte Eriskirch

und der Einfahrt auf das Betriebsgelände des Obstgroßmarktes ändern wird. Eine wesentliche Verschlechterung der Verkehrssituation wurde nicht gesehen. Die Umsiedlung des Obstgroßmarktes ist für die gewerbliche und landwirtschaftliche Entwicklung und die verkehrliche Entlastung des Ortes Eriskirch von wesentlicher Bedeutung. Daher wurde das zeitlich und räumlich beschränkt mögliche Auftreten von Verkehrsbehinderungen in der Abwägung hinter die beschriebene Bedeutung des Vorhabens zurückgestellt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme bzw. Anregung vom 17.01.2008 des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung zur Fassung vom 07.12.2007:

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 11.01.2008 der Eheleute Müller zur öffentlichen Auslegung vom 27.12.2007 bis 11.01.2008 zur Fassung vom 07.12.2007:

Der Kreisverkehrsplatz wurde nach den Vorgaben der Genehmigungsbehörden geplant. Er stellt laut Einschätzung der Behörden (Polizei, Regierungspräsidium, ...) eine sichere Anbindung des Obstgroßmarktes an die öffentliche Straße her. Auf dem Gelände des Obstgroßmarktes stehen ausreichend Verkehrsräume für die Auslieferung und Abholung der Waren zur Verfügung. Es ist geplant, während der Stoßzeiten die Anlieferung um das Gebäude herum aufzureihen. Ein Rückstau in den Kreisverkehrsplatz und den Abfahrts-Ast der Bundes-Straße B 31 ist ausgeschlossen. Der Abschnitt der Bundes-Straße B 31 zwischen der Abfahrt "Eriskirch-Schlatt" und "Eriskirch-Waldesch" ist als "Kraftfahrstraße" gekennzeichnet. Das Befahren dieses Bereiches ist ausschließlich durch Fahrzeuge erlaubt, deren bauartbedingte Höchstgeschwindigkeit 60 km/h überschreitet. Eine entsprechende Staubildung durch die Befahrung dieses Abschnittes mit langsamen, landwirtschaftlichen Fahrzeugen konnte in diesem Abschnitt somit ausgeschlossen werden.

Außerhalb des genannten Abschnitts ist die Befahrung der Bundes-Straße B 31 mit langsamen, landwirtschaftlichen Fahrzeugen in bzw. aus Richtung Friedrichshafen und Langenargen grundsätzlich zulässig. Parallel zu diesen Streckenabschnitten befinden sich jedoch gut ausgebaute landwirtschaftliche Wirtschaftswege, über die auch heute schon ein Großteil des landwirtschaftlichen Verkehrs zum und vom Obstgroßmarkt erfolgt. Die Staubildung, hervorgerufen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge auf der Bundes-Straße B 31 wurde durch die bestehenden Verkehrsführungen, die geplante Anbindung des Obstgroßmarktes und die Vorkehrungen auf dem Betriebsgelände auf ein notwendiges Maß minimiert. Die Möglichkeit, das Betriebsgelände des Obstgroßmarktes auch ohne Befahrung der Bundes-Straße B 31 zu erreichen muss als positive Eigenschaft des Standortes "Eriskirch-Waldesch" gesehen werden, auch wenn ein Begegnungsverkehr auf diesem Abschnitt nicht möglich ist. Diese Möglichkeit allein stellt eine, wenn auch nur in eine Fahrtrichtung, deutliche Entlastung der Bundes-Straße B 31 im betreffenden Abschnitt zwischen Gartencenter und Einkaufszentrum Eriskirch dar.



Es wurde gesehen, dass sich durch das Vorhaben die Belastung durch langsam fahrende Fahrzeuge im Bereich zwischen dem alten Standort des Obstgroßmarktes in der Ortsmitte Eriskirch und der Einfahrt auf das Betriebsgelände des Obstgroßmarktes ändern wird. Eine wesentliche Verschlechterung der Verkehrssituation wurde nicht gesehen. Die Umsiedlung des Obstgroßmarktes ist für die gewerbliche und landwirtschaftliche Entwicklung und die verkehrliche Entlastung des Ortes Eriskirch von wesentlicher Bedeutung. Daher wurde das zeitlich und räumlich beschränkt mögliche Auftreten von Verkehrsbehinderungen in der Abwägung hinter die beschriebene Bedeutung des Vorhabens zurückgestellt. Im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eriskirch vom 30.11.2007 wurde bemerkt, dass eine Umweltverträglichkeit im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich ist. Das trifft zu. Allerdings verpflichtet das Baugesetzbuch die Gemeinde, eine Umweltprüfung durchzuführen, in der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Diese wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet.

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen eines einleitenden Scoping-Termins am 24.05.2007 zu Äußerungen aufgefordert. Die im Rahmen des Scopings geforderten Untersuchungen wurden durchgeführt und sind in den Umweltbericht eingeflossen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wurde außerdem die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung berücksichtigt: Zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt, in dem die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG Berücksichtigung fand. Von Seiten der zuständigen Straßenbauverwaltung sind keine Hinweise auf einen beabsichtigten Ausbau der Bundes-Straße B 31 gekommen, Bedenken gegen die vorliegende Planung sind nicht geltend gemacht worden. Es wurden keine Planänderungen oder Ergänzungen der Unterlagen erforderlich.

### 2.1.3 Landwirtschaft:

---

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

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.07.2007 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Herr Vetter

Herr Vetter will als Bewirtschafter einiger benachbarter landwirtschaftlicher Flächen wissen, wie viel Spritzabstand zu dem Obstgroßhandel einzuhalten ist.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.07.2007 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Herr Halder

Herr Halder stellt die Frage nach dem Abstand der östlichen Gebäudeseite zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen.

Stellungnahme vom 31.10.2007 des Landratsamtes Bodenseekreis zur Fassung vom 31.08.2007:

An die externe Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1966 am "Braitenrainbach" grenzen auf der Nordlängsseite sowie der Ostseite Intensivobstanlagen direkt an. Hierbei sind nachteilige Auswirkungen nicht auszuschließen, nachdem mit einer starken Zunahme/Einwanderung und somit von Schäden durch Wühlmäuse gerechnet werden muss. Unter Ziffer 7 [Zusammenfassung] des Umweltberichtes wird dargelegt, dass die Marktgemeinschaft BodenseeobsteG über mehrere Packstationen verfügt, wobei eine von Herrn Spanagel betrieben wird. Diese Erläuterung ist nicht ganz korrekt. Die Marktgemeinschaft hat aber keine eigenen Vermarktungseinrichtungen, sondern hat als nach EU-Recht anerkannte Erzeugerorganisation lediglich so genannte Vermarktungsverträge mit selbständigen Obstvermarktungsfirmen abgeschlossen. Diese übernehmen in der Regel die Erfassung, Lagerung, Sortierung, Verpackung und Verkauf des von den Erzeugern (überwiegend Mitglieder der Marktgemeinschaft) angedienten Obstes.

Stellungnahme bzw. Anregung vom 17.01.2008 des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung zur Fassung vom 07.12.2007:

Die Landwirtschaft wird nunmehr durch die zusätzliche Kompensationsmaßnahme auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1475 tangiert. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Vernässung, Verbuschung und Verschilfung dieses Grundstücks nicht zu Beeinträchtigungen, d.h. Verschattung und Behinderung der Entwässerung, der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen führen darf.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Äußerung von Herrn Vetter, bei der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.07.2007 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Herr Sieber erklärte, dass auf dem frühzeitigen Behördenunterrichtungstermin diesbezüglich keine Äußerungen gemacht wurden. Diese Frage wurde noch mit dem zuständigen Amt abgeklärt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Äußerung von Herrn Halder, bei der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.07.2007 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Der Abstand beträgt ca. 15 m.



Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.10.2007 des Landratsamtes Bodenseekreis zur Fassung vom 31.08.2007:

Die möglichen Auswirkungen und Schäden wurden als hinzunehmend angesehen und in der Abwägung hinter den Zweck des Ausgleichs zurückgestellt. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Die Formulierung wurde im Umweltbericht korrigiert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme bzw. Anregung vom 17.01.2008 des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung zur Fassung vom 07.12.2007:

Gehölzpflanzungen sind nicht vorgesehen. Sofern Gehölzaufwuchs durch Sukzession entsteht, wurde Sorge dafür getragen, dass die Grenzabstände gemäß Nachbarrecht eingehalten werden (ggf. Rückschnitt oder Rodung von Gehölzen). Mit einer Behinderung der Entwässerung ist nicht zu rechnen, da diesbezüglich keine Maßnahmen geplant sind. Ein Hinweis in Bezug auf die Einhaltung des Nachbarrechts wurde in die Maßnahmenbeschreibung aufgenommen.

#### 2.1.4 Forstwirtschaft:

---

##### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Stellungnahme vom 05.04.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 31.08.2007:

Die höhere Forstbehörde hat bereits im Vorfeld der Planungen zur Ansiedlung des Obstgroßhandelsbetriebes im räumlichen Anschluss an den "Seewald" eine Stellungnahme abgegeben. Die dort genannten Aspekte sind in den jetzt vorgelegten Unterlagen zur Änderung des Regionalplans aufgenommen. Weitere Anregungen oder Bedenken werden daher von hier aus nicht vorgebracht.

Stellungnahme vom 24.05.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 31.08.2007:

Auf die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes gem. § 4 Abs. 3 LBO wird hingewiesen. Des Weiteren weist die Abteilung Forstdirektion darauf hin, dass planexterne naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen, die eventuell im Waldbereich geplant werden, mit der Forstverwaltung abgesprochen werden müssen. Das Wirtschaftsministerium, der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben und das Landratsamt Bodenseekreis haben jeweils eine Mehrfertigung dieser Stellungnahme erhalten. 1 Z = Ziel der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Nr. 2 u. 4 Abs. 1 ROG u. des § 4 Abs. 1 LplG Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg

Stellungnahme vom 02.11.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 31.08.2007:

Waldflächen-Inanspruchnahme: Sollte im Rahmen der Erschließungsplanung für die Zufahrt zum geplanten Obstgroßhandel Spanagel in Eriskirch Waldfläche in Anspruch genommen werden (vgl. Anhang des Umweltberichts: Ergebnisvermerk vom 24.05.2007 Ziff. 3,2), ist eine Umwandlungsgenehmigung gemäß § 9 Landeswaldgesetz erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für die eventuell in Anspruch genommene Waldfläche ein Antrag auf Umwandlungserklärung gemäß § 10 Landeswaldgesetz an die Abteilung Forstdirektion beim Regierungspräsidium Tübingen zu richten. Gemäß § 9 Abs. 3 Landeswaldgesetz ist für die in Anspruch genommene Waldfläche ein Ausgleich zu leisten. Die Abteilung Forstdirektion empfiehlt, Art und Fläche des Ausgleichs im Rahmen des Verfahrens nach § 10 Landeswaldgesetz mitzuteilen.

Walderschließung: Eventuell erforderliche Anbindung bzw. Verlegung von bestehenden Waldweganschlüssen sind in Absprache mit der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Bodensee-kreis zu klären.

Stellungnahme vom 21.01.2008 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 07.12.2007:

Von den Änderungen bzw. Ergänzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.d.Fsg. vom 26.11.2007 sind forstliche Belange nicht betroffen.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 05.04.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 31.08.2007:

Die Hinweise beziehen sich ausschließlich auf die Regionalplan-Änderung. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 24.05.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 31.08.2007:

Durch die Planung wurde keine Waldfläche in Anspruch genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 02.11.2007 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 31.08.2007:

Waldflächen-Inanspruchnahme: Durch die Planung wurde keine Waldfläche in Anspruch genommen, eine Umwandlungsgenehmigung gemäß § 9 Landeswaldgesetz wurde daher nicht erforderlich. Walderschließung: Gemäß des Telefonats mit Herrn Schwochow des Büros Kovacic



Ingenieure vom 22.11.2007 konnte der Hinweis zur Kenntnis genommen werden. Er wurde im Zuge der Planung berücksichtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 21.01.2008 des Regierungspräsidiums Tübingen zur Fassung vom 07.12.2007:

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

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

#### 3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Der Obstgroßmarkt Eriskirch J. Spanagel übernimmt die Vermarktung von Obst aus der Marktgemeinschaft BodenseeobsteG. Aus Lärm-, Emissions- und Platzgründen besteht seit Jahren der dringende Bedarf, den Obstgroßmarkt aus dem Siedlungsbereich von Eriskirch heraus zu legen. Im Rahmen einer Voruntersuchung möglicher Standorte wurden acht Alternativen geprüft, aus denen der Standort "Eriskirch-Waldesch" ausgewählt wurde. Für den gewählten Standort wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erstellt. Ziel der Planung ist es, eine verkehrstechnisch günstige Verlegung und Erweiterung des Obstgroßmarktes zu ermöglichen und gleichzeitig die Ortslage von Eriskirch durch die Aufgabe des bisherigen Standortes weitgehend zu entlasten. Bisheriges/paralleles Verfahren: Da der Standort "Eriskirch-Waldesch" in einem regionalen Grünzug liegt, ist eine Änderung des Regionalplans erforderlich (Verfahren läuft) ( Die Regionalplan-Änderung wurde am 17. Oktober 2007 von der Verbandsversammlung beschlossen und liegt der obersten Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde zur Genehmigung vor (Stand Feb. 2008).).

Auf Grund der fehlenden Erweiterungsmöglichkeit des sich derzeit im Ortskern von Eriskirch befindlichen Obstgroßhandelsbetriebes Spanagel sowie erhöhter Lärmimmissionen besonders während der Nachtzeit ist eine Verlagerung des Betriebes dringend notwendig. Darüber hinaus besteht wegen der betriebswirtschaftlich erforderlichen Nähe zu den Erzeugern die Notwendigkeit der Ansiedlung im Raum Eriskirch.

Der derzeit innerorts liegende Obstgroßmarkt soll nördlich der Bundes-Straße B 31 verlagert werden und direkte Zufahrtmöglichkeit über den Anschluss Eriskirch an die Bundes-Straße B 31 erhalten. Das geplante Projekt umfasst baulich eine Obstgroßmarkthalle zur Lagerung, Sortierung, Verpackung und Bereitstellung von Obst. Die Halle ist in einer Größe von maximal 100x133 m geplant, die Höhe beträgt rund 13 m. Westlich ist die befestigte Anlieferzone für Lkw geplant, außerdem eine Lkw-Umfahrt um die Halle herum. Südlich der Halle sind Pkw-Stellplätze für die Beschäftigten vorgesehen. Das Oberflächenwasser von Dach (mit Dachbegrünung) und Hofflächen wird zwei Retentionsflächen im Plangebiet zugeführt, dort rückgehalten, über eine belebte Bodenpassage gereinigt und, sofern es vom Untergrund nicht aufgenommen werden kann (z.T. schlecht durchlässige Bodenschichten), gedrosselt an den Vorfluter, die "Schussen", gegeben. Gemäß der Bemessung Regenrückhaltung von Kovacic Ingenieure GmbH (siehe Anlage) werden 99,95 % aller anfallenden Niederschläge durch die Bodenpassage gereinigt. Der Notüberlauf (DN 150) springt bei Katastrophenregenereignissen durchschnittlich alle 7 Jahre einmal an, in diesen Fällen fließt das Wasser (durchschnittlich 10 m³/a) ohne Reinigung über die Bodenpassage zur "Schussen".



### 3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Im vorgelagerten Verfahren wurden verschiedene Standorte zur Ansiedlung des Obstgroßmarktes geprüft. Die Entscheidung ist trotz der Inanspruchnahme des regionalen Grünzuges im östlichen Bodenseeuferebereich zu Gunsten des Standortes im Gewann "Eriskirch-Waldesch" gefallen.

Für den gewählten Standort sprechen vor allem die Notwendigkeit der Ansiedlung in Eriskirch, d.h. die Gewährleistung der räumlichen Nähe zu den Erzeugern, die verkehrlich günstige Lage an der Bundes-Straße B 31 (Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten ohne Belastung störungsempfindlicher Siedlungsgebiete) sowie die bereits vorhandene Vorbelastung der Fläche durch die Bundes-Straße.

#### 3.2.1 Standort-Wahl:

Anderweitige Standorte:

Ein Standort, der hinsichtlich der Zulieferung, der Verkehrsanbindung und städtebaulicher Aspekte günstiger als der Bereich "Eriskirch-Waldesch" zu beurteilen wäre, konnte trotz intensiver Suche nicht gefunden werden. Dies gilt letztlich auch für den Bereich "Siglishofen-Süd", für den im Rahmen eines interkommunalen Gewerbegebietes bisher nur erste Vorüberlegungen existieren.

Im Umweltbericht zur Änderung des Regionalplans sind drei "vernünftige" Standortalternativen eingehend geprüft worden, darunter auch der sog. Standort "Eriskirch-Kaufland" der im Rahmen des vorgelagerten Verfahrens nicht zur Untersuchung stand. Die Abwägung zeigt wiederum, dass dem Standort "Eriskirch-Waldesch" der Vorzug zu geben ist.

Eigenschaften und Qualitäten des gewählten Standortes:

Gewählter Standort: Der neue Standort des Obstgroßmarktes Eriskirch liegt direkt nördlich der Bundes-Straße B 31 am Anschluss "Eriskirch-Waldesch" sowie unmittelbar südöstlich des "Seewaldes". Er ist bisher landwirtschaftlich genutzt worden (vorzugsweise Sonderkulturen). Nach Osten und Norden ist das Plangebiet von weiteren landwirtschaftlichen Flächen (Erdbeerfelder, Hopfen, Intensivobst, Grünland, Acker, Streuobst) umgeben, in weiterer östlicher Entfernung (etwa 330 m) fließt die "Schussen".

An der Baumgartener Straße befindet sich ein einzelnes Wohnhaus (Schoppenhof) in der landwirtschaftlichen Flur. Das Bodenseeufere ist in südwestlicher Richtung rund 900 m entfernt. Der Abstand zur Ortslage von Eriskirch südlich des Plangebietes beträgt mindestens 130 m. Zwischen dem geplanten Vorhabenstandort und dem Ortsrand verläuft die neue Bundes-Straße, deren Gradiente ca. 2,0 m unter dem Geländeniveau im Plangebiet liegt.

### 3.2.2 Vorentwurfs-Alternativen:

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

### 3.2.3 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
Sondergebiet (SO)	vorhabenbezogener Gebiets-Charakter "Obstgroßmarkt"	Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Obstgroßmarkt" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Hierhin gehört auch der kleinflächige Verkauf betriebstypischer Produkte, soweit dieser eine Nettoverkaufsfläche von maximal 50 m <sup>2</sup> nicht überschreitet und dessen Realisierung innerhalb des geplanten Betriebsgebäudes gemäß dem vorliegenden Planentwurf erfolgt. In diesem Fall handelt es sich um den Verkauf von Obst und Obstprodukten an den Endverbraucher.
Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche	zulässige Grundfläche	Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen, die sich hier durch die Anforderungen des Vorhabens ergibt.
Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder	Erdgeschoßhöhe in m ü.NN; Höhe über NN (Gesamthöhe) der Haupt-	Die Festsetzung der Erdgeschoßhöhe über NN (Oberkante des Erdge-



in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, Erdgeschoßhöhe in m ü.NN; Höhe über NN (Gesamthöhe) der Hauptgebäude

gebäude

schoß-Roh-Fußbodens) und der Höhe über NN (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des Vorhabens. Dass das Verwaltungsgebäude von der Festsetzung der Erdgeschoßhöhe ausgenommen ist, hat auf dessen optisches Erscheinungsbild und den damit verbundenen Eingriff ins Landschaftsbild durch die weiterhin gültige Gesamthöhe keine Auswirkungen. 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" ermöglicht eine maximal Länge des Hauptgebäudes von 155,00 m. Dadurch wird einerseits den Vorgaben zur Errichtung eines Obstgroßmarktes Rechnung getragen, andererseits werden städtebauliche Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Eriskirch, den 30. JUNI 2008



(Bürgermeister)

Planer:

i. A.

(Unterschrift)

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