

Bebauungsplan Nr. 542 Bodenseestraße

Abwägung Satzungsbeschluss

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 06.08.2014 bis 29.09.2014 statt.

Die Industrie- und Handelskammer, die Handwerkskammer und der Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH teilten lediglich mit, dass keine Bedenken bestehen.

Nachstehend sind die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgeführt:

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme des Stadtplanungsamtes
Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben (E-Mail) vom 26.09.2014 1. Der Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen hat am 23.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 542 „Bodenseestraße“ beschlossen. Das Plangebiet ist u.a. als Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ mit der Maßgabe festgesetzt, dass im Lebensmittelmarkt maximal 1.500 m² Verkaufsfläche zulässig ist. Ein Bebauungsplan für das Gebiet existiert bislang nicht. 2. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele zu Einzelhandelsgroßprojekten sind u. a. im verbindlichen Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 enthalten. die einschlägigen Prüfungskriterien sind die Zentralität, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot sowie das Integrationsgebot. <u>Integrationsgebot:</u> Zum Integrationsgebot führt der LEP 2002 in seinem Plansatz 3.3.7.2 Z Sätze 2 und 3 dazu folgendes aus: • PS 3.3.7.2 Z Satz 2: „Einzelhandelsgroßprojekte sollen	Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt worden. Damit wird der Planungswille der Stadt FN manifestiert, dass im Ortsteil Ailingen dauerhaft die Nahversorgung an diesem Standort gesichert werden soll und dass der Standort für großflächigen Einzelhandel, auch aufgrund seiner integrierten Lage, geeignet ist. An den Planungsstandort schließt sich direkt nördlich ein Mischgebiet; direkt südlich und gegenüber Wohnbebauung an, weshalb der Standort städtebaulich integriert ist. Diese Einstufung ist unabhängig davon, ob der Planstandort in einem „Zentralen Versorgungsbereich“ (ZVB) liegt: Auch außerhalb von ZVB gibt es städtebaulich integrierte Standorte. Angesichts dieser Einschätzung ist das Integrationsgebot – unabhängig von einer Einstufung des Zentrums von Ailingen

vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden“. • PS 3.3.7.2 Z Satz 3: „Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage“. Die Begründung des LEP 2002 erklärt dazu, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des Bebauungszusammenhangs ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen. Bei Vorhaben, die auf Grund ihres Warenangebots nur geringe Auswirkungen auf die innerörtliche Einzelhandelsstruktur und damit auf die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne erwarten lassen oder auf Grund der Beschaffenheit der Waren für Stadt- und Ortskerne nicht geeignet sind, ist eine Ansiedlung in städtebaulichen Randlagen möglich. Der Satz 3 stellt dabei die Ausnahme von der Regel „vorrangig“ in Satz 2 dar. Zum Nachweis der Einhaltung der Ziele der Raumordnung wurde im Jahr 2011 eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt. In der Begründung zum Bebauungsplan vom 14.06.2014 wird auf Seite 3 zum Nachweis der Einhaltung der Ziele der Raumordnung auf dieses Gutachten verwiesen. Gemäß diesem Gutachten liegt der geplante Standort östlich der Bodenseestraße im rückwärtigen Bereich der am südlichen Ende des Stadtteilzentrums Ailingen-Süd liegenden Tankstelle. Bei der Prüfung des Integrationsgebotes wird in dem Gutachten auf die Einzelhandelskonzeption von 2001 verwiesen. In diesem wurde Ailingen Süd als Stadtteilzentrum Typ C ausgewiesen. Da das Vorhabengebiet in nur gut 100 Meter Entfernung zum zentralen Kreuzungsbereich des Stadtteilzentrums lag, war das Integrationsgebot eingehalten. Gemäß der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption von 2012/2013 auf Seite 124f. ist Ailingen	als zentraler Versorgungsbereich – eingehalten.
---	--

Süd nun aber perspektivisch kein zentraler Versorgungsbereich mehr. Die Grundlage, auf der das Gutachten von 2011 entstand – die Einstufung von Ailingen Süd als Stadtteilzentrum Typ C – ist somit entfallen. Da Ailingen Süd kein zentraler Versorgungsbereich ist, ist der Standort somit nicht mehr als städtebaulich integriert anzusehen und der Bebauungsplan Nr. 542 „Bodenseestraße“ verstößt gegen das Integrationsgebot. Anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass gemäß der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption 2012/2013 in der Ist-Situation „vor dem Hintergrund, dass auf einer südlich angrenzenden Fläche eine Entwicklung mit Einzelhandel geplant ist...“, der Bereich dennoch als zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt wurde (S. 61, 63 der Fortschreibung). Gemäß S. 123 der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption wird festgestellt, „dass auch das zukünftige Angebot im Vergleich zur Bevölkerungszahl der Ortschaft zu gering sein wird, um eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus entfalten zu können.“ Wenn aber dieser Bereich selbst unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung nach Darstellung der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption kein zentraler Versorgungsbereich sein soll, so kann nicht für die jetzige Planung noch von einem zentralen Versorgungsbereich ausgegangen werden. Insofern widerspricht sich die fortgeschriebene Einzelhandelskonzeption. Daher ist auch für die jetzige Planung schon anzunehmen, dass der Bereich kein zentraler Versorgungsbereich ist.	Zwar ist das Zentrum von Ailingen im aktuellen Einzelhandelskonzept nicht mehr als ZVB ausgewiesen, so dass dort entsprechend den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung zunächst kein zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig ist. Allerdings eröffnet das Einzelhandelskonzept eine Ausnahmemöglichkeit für nahversorgungsrelevante Sortimente, wenn es sich um integrierte Standorte handelt und das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist. Diese Ausnahme sieht explizit auch der Regionalplan vor. Im speziellen Fall kann diese Ausnahmemöglichkeit angewendet werden.
3. Die Planung ist auch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zum Einen widerspricht der Flächennutzungsplan nun für diesen Bereich der Einzelhandelskonzeption. Zum Anderen sieht der Flächennutzungsplan unter A35 für das Gebiet zwar eine Sonderfläche Einzelhandel vor, allerdings nur mit einer max. Verkaufsfläche von 1200 qm. Der Bebauungsplan sieht aber eine	Für den betreffenden Bereich wurde eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel in den FNP aufgenommen. Mit dieser Darstellung manifestiert die Stadt Friedrichshafen den Planungswillen an diesem integrierten Standort eine großflächige Einzelhandelsnutzung anzusiedeln, die zur

Verkaufsfläche von max. 1500 qm vor.	Sicherung der Nahversorgung des Stadtteils Ailingen dient. Seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bis heute haben sich die Marktgrößen für Einzelhandelsstandorte weiterentwickelt. Zudem findet sich die angesprochene Größenangabe in Klammern unter der Rubrik „Empfehlungen“ des Flächensteckbriefs und hatte damit nicht den deklaratorischen Charakter einer maximalen Größenbeschränkung.
4. Schließlich widerspricht der Bebauungsplan auch der fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeption. Nach dieser soll großflächiger Einzelhandel nur in zentralen Versorgungsbereichen ermöglicht werden. Wie unter Punkt 2 schon erörtert sieht die Einzelhandelskonzeption jedoch in diesem Bereich keinen zentralen Versorgungsbereich vor.	Zwar ist das Zentrum von Ailingen im aktuellen Einzelhandelskonzept nicht mehr als ZVB ausgewiesen, so dass dort entsprechend den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung zunächst kein zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig ist. Allerdings eröffnet das Einzelhandelskonzept eine Ausnahmemöglichkeit für nahversorgungsrelevante Sortimente, wenn es sich um integrierte Standorte handelt und das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist. Diese Ausnahme sieht explizit auch der Regionalplan vor. Bei den vorgesehenen Angeboten handelt es sich weitgehend um nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes. Der Standort ist integriert (siehe oben). Das Vorhaben entspricht in seiner Dimension dem städtebaulichen Leitbild des Einzelhandelskonzeptes in Friedrichshafen. Zusätzlich wurde auf Seite 79 des aktuellen Einzelhandelgutachtens auf eine Verbesserung der Nahversorgungssituation durch die Planung in Ailingen hingewiesen. Vor diesem Hintergrund steht die Planung nicht im Widerspruch zum Einzelhandelsgutachten der Stadt

Der geplante Neubau widerspricht somit den Zielen der Raumordnung (Plansatz 3.3.7.2) und ist daher wegen entgegenstehender öffentlich-rechtlicher Vorschriften nicht genehmigungsfähig. Zudem widerspricht er auch der Einzelhandelskonzeption der Stadt Friedrichshafen.	Friedrichshafen. Die Planung widerspricht unter den vorab dargestellten Kriterien weder dem Integrationsgebot, noch dem Flächennutzungsplan und somit in Folge auch nicht der Raumordnung. Auch geht die Planung konform mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Friedrichshafen, das explizit entsprechend Ausnahmen vorsieht. Daher kann den Bedenken des Regierungspräsidiums nicht gefolgt werden.
Regionalverband Bodensee-Oberschwaben Schreiben vom 29.09.2014 der Regionalverband möchte darauf hinweisen, dass im Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad von 2006 die maximale Verkaufsfläche für die sog. Sonderfläche Einzelhandel A35 auf 1.200 m² begrenzt wurde. Im o.g. Bebauungsplan wird jedoch im Textteil unter 3.1.1 (Art der baulichen Nutzung) eine maximale Verkaufsfläche von 1.500 m² zugelassen. Damit widerspricht unserer Ansicht nach der Bebauungsplan den Aussagen des Flächennutzungsplanes. Weitere Anregungen oder Bedenken werden von Seiten des Regionalverbandes nicht vorgebracht.	Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Für die Fläche wurde eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel in den FNP aufgenommen. Mit dieser Darstellung manifestiert die Stadt Friedrichshafen den Planungswillen an diesem integrierten Standort eine großflächige Einzelhandelsnutzung anzusiedeln, die zur Sicherung der Nahversorgung des Stadtteils Ailingen dient. Seit der Aufstellung des FNP bis heute haben sich die Marktgrößen für Einzelhandel weiterentwickelt. Zudem findet sich die angesprochene Größenangabe in Klammern unter der Rubrik „Empfehlungen“ des Flächensteckbriefs und hatte niemals den deklaratorischen Charakter einer maximalen Größenbeschränkung. Daher wird den Bedenken des Regionalverbandes nicht gefolgt.

Ministerium für Verkehr und Infrastruktur, Schreiben vom 10.09.2014.

das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur als oberste Luftfahrtbehörde des Landes nimmt zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf bezüglich des Bauschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sowie im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen gemäß § 18a LuftVG wie folgt Stellung:

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen. Die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1 b) LuftVG liegt in diesem Bereich auf 436,00 m ü. NN.

In den Planunterlagen ist leider nicht angegeben, auf welcher Höhe das Plangebiet liegt. Anhand hier vorhandener Unterlagen muss von einer Geländehöhe um 430 m ü. NN ausgegangen werden. Mit dem im Bebauungsplanentwurf festgelegte Maß der baulichen Nutzung mit Gebäuden mit einem Vollgeschoss und maximaler Wandhöhen bis 5,75 m sowie bis zu 10°geneigten Dächern ist davon auszugehen, dass bauliche Anlagen die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches überschreiten.

1. Sofern die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches durch Bauvorhaben einschließlich Dachaufbauten wie Schornsteine, Blitzschutzeinrichtungen oder An-

Die unter 1. und 2. aufgeführten Punkte werden unter Hinweise (Hinweis Nr. 5) in den Bebauungsplan aufgenommen.
Der Stellungnahme des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur wird gefolgt.

tennen, durch Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme oder andere Anlagen und Geräte überschritten wird, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich. Dies ist insbesondere bei der Aufstellung von Bau- und Mobilkränen, Betonpumpen und anderen Baugeräten zu beachten.

2. Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen. Die Bezugshöhe des Anlagenschutzbereichs liegt bei rund 450 m ü. NN. Sofern diese Höhe mit baulichen oder anderen oben beschriebenen Einrichtungen oder Geräten, überschritten wird, unterliegen diese den Bestimmungen des § 18a LuftVG, da die Möglichkeit der Störung von Flugsicherungseinrichtungen besteht. Die Entscheidung gem. § 18a LuftVG, ob Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können, wird vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung getroffen, sobald die konkrete Vorhabensplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird. Die konkreten Vorhabensplanungen sind dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes vorzulegen. Ebenso sind Baugeräte wie Kräne, Bohrgeräte, Betonpumpen u.ä. vorzulegen.

Für die luftrechtliche Beurteilung sind die Angaben der maximalen Höhe der Vorhaben (Oberkante Gebäude einschließlich technischer Aufbauten wie Klimaanlage, Blitzschutzeinrichtungen, Antennen, Schornsteine o.ä., bei Baugeräten höchster Punkt) in m über NN und in m über Grund sowie die Koordinatenangaben der Eckpunkte in Grad, Minuten und Dezimalsekunden erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Landratsamt Bodeneekreis, Schreiben vom 18.09.2014

A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Art der Vorgabe

I. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

Für die Einleitung von Mischwasser aus den jeweiligen Kanalisationsbauwerken in ein Gewässer wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis am 18.05.2006 (Az. 24-684.8013.06) erteilt. In den dieser Erlaubnis zugrundeliegenden Unterlagen ist die nun zu beurteilende Fläche als im Trennsystem zu entwässernde Fläche dargestellt.

Gemäß Ziffer 5.4.5 der Begründung soll das Plangebiet an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden. Da im Bebauungsplanentwurf weder Festsetzungen noch örtliche Bauvorschriften zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung enthalten

sind, muss davon ausgegangen werden, dass das anfallende Niederschlagswasser über die vorhandene Mischwasserkanalisation abgeleitet werden soll. Diese Ableitung widerspricht der o. g. Erlaubnis vom 18.05.2006, da die erlaubte Einleitungsmenge überschritten wird und die in das Gewässer entlastete Schmutzfracht unzulässig erhöht wird.

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Zu I.: Nachdem eine Versickerung aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich ist und eine Flächenkompensation mit einer ebenfalls als im Trennsystem zu entwässernden Fläche ausscheidet, bleiben folgende Möglichkeiten das Plangebiet nach dem Stand der Technik zu entwässern:

1. Abtrennung einer dem gleichen Abfluss entsprechenden Fläche vom Einzugsgebiet des betroffenen Regenüberlaufs.
2. Bau eines Regenwasserkanals und Entwässerung im Trennsystem mit gedrosselter Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer bei Grundstück Flst.-Nr. 865.
3. Beantragung einer erneuten wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Regenmischwasser in die jeweiligen Gewässer aus der Mischwasserkanalisation der Stadt Friedrichshafen. Dies setzt die Ausarbeitung einer erneuten Schmutzfrachtberechnung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Friedrichshafen, unter Berücksichtigung dieser und eventuell zukünftiger Erweiterungsflächen, voraus.

Im Schreiben des LRA vom 18.09.2014 wird ausgeführt, dass eine Entwässerung des Plangebietes im Mischsystem der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 18.05.2006 widerspricht. Demnach muss das Plangebiet im Trennsystem entwässert werden. Da dies aufgrund der Örtlichkeit nicht möglich ist wurden vom LRA drei Möglichkeiten aufgezeigt die Entwässerung dennoch dem Stand der Technik entsprechend sicherzustellen.

Vorschlag 1: Abtrennung einer dem gleichen Abfluss entsprechenden Fläche vom Einzugsgebiet des betroffenen Regenüberlaufbeckens.

Vorschlag 2: Bau eines Regenwasserkanals und Entwässerung im Trennsystem

Vorschlag 3: Beantragung einer erneuten wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Regenmischwasser in die jeweiligen Gewässer aus der Mischwasserkanalisation

Als einzig praktikable und kurzfristig umsetzbare Lösung wird Vorschlag 1 angesehen. Die Vorschläge 2 und 3 würden zum einen Zeit in Anspruch nehmen und auch hohe Investitionskosten verursachen.

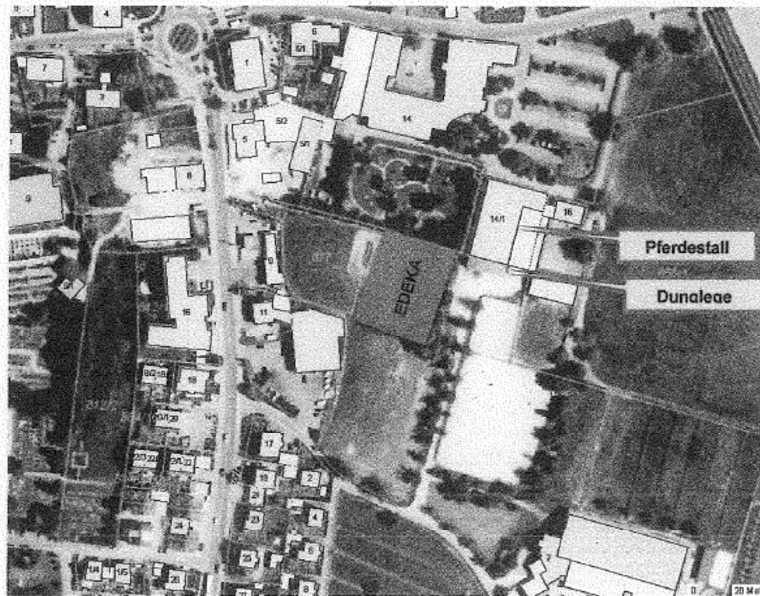
In Absprache mit dem LRA (Frau Krökel und Herr Kramer) wurde die zu kompensierende Fläche ermittelt. Die Berechnung ist nachfolgend in einer früheren Mail dargestellt. Demnach muss eine Fläche von 2.554,67 m² im vorhandenen Mischgebiet ausgeglichen werden. Der notwendige Ausgleich kann auf Flst. 884/56 (Pflegeheim

II. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Artenschutzrechtliche Regelungen gelten auch im Innenbereich bzw. im Verfahren nach § 13a BauGB. Laut vorbereitendem Umweltbericht sind diese durch die Planung nicht betroffen. Nachdem im Gebiet Brutvögel vorkommen und aufgrund der Gebäudeverkleidungen auch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden können, sind die Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. in Abwesenheit der Fledermäuse vorzunehmen. Wir bitten, entsprechende Hinweise in die Unterlagen aufzunehmen. Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Regelungen auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind.	Ailingen) und auf Flst. 856/6 (Hotel Gerbe) sichergestellt werden. Beide Grundstücke befinden sich im Bereich der am 18.05.2006 genehmigten Fläche für eine Entwässerung im Mischsystem. Die gesamte Oberflächenentwässerung auf dem Flst. 884/56 ist an einen Regenwasserkanal angeschlossen. Die Fläche beträgt 1.767 m² Ein Teil der Flächen auf dem Flurstück 856/6 ist nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen und versickert entweder auf dem Grundstück oder über das vorhandene Grabensystem. Die Fläche beträgt 5.083 m² Als Kompensationsfläche, für die 2.554,67 m² des Plangebietes, können in Summe 6.850 m² angesetzt werden die nicht in das Mischwasserkanalsystem entwässern. Somit können die Anforderungen des LRA erfüllt werden und eine Entwässerung dem Stand der Technik entsprechend sichergestellt werden. Der Hinweis bezüglich der Artenschutzbestimmungen bei Abbrucharbeiten wird als Hinweis Nr. 6 in den Teil C der „Textlichen Festsetzungen“ übernommen.
--	---

C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage I. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> Auf § 56 WHG in Verbindung mit § 46 WG zur Abwasserbeseitigungspflicht wird hingewiesen. Eine Befreiungslage nach § 46 Abs. 2 Ziffer 2 WG liegt im vorliegenden Fall nicht vor, da eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung oder ortsnahe Einleitung auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe) nicht möglich ist. Die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis für die jeweiligen Einleitungen von Mischwasser aus den Behandlungsanlagen der städtischen Abwasserkanalisation ist befristet bis 31.12.2020. Vor diesem Hintergrund sollte bereits jetzt eine erneute Überrechnung der Schmutzwasserentlastungsfracht unter Einbeziehung zukünftiger Flächen erwogen werden, besonders dann, wenn eine modifizierte Entwässerung nicht oder nur mit unangemessenem Aufwand möglich ist. Andernfalls besteht die Gefahr, dass Plangebiete nicht bebaut werden können, da eine Entwässerung nach dem Stand der Technik nicht möglich ist. II. <u>Belange des Immissionsschutzes:</u> In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Teil der vom Ingenieurbüro ISIS in der schalltechnischen Untersuchung genannten Lärminderungsmaßnahmen dem Bauherrn des Lebensmittelmarktes verbindlich vorgeschrieben. Keine Festlegungen finden sich zu den Emissionen der Kühl- und Lüftungsanlagen. Es wird daher angeregt, in Teil C des Bebauungsplanes folgenden Hinweis aufzunehmen: Den Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren des Lebensmittelmarktes ist die Berechnung eines Sachverständigen beizulegen, welche nachweist, dass der Lärmimmissionsanteil der Kühl- und Lüftungsanlagen in der Summe die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Nachbarschaft um mindestens 10 dB(A) unterschreitet.	Bezüglich der hier vorliegenden Planung konnte durch eine Abtrennung einer dem gleichen Abfluss entsprechenden Fläche vom Einzugsgebiet des betroffenen Regenüberlaufbeckens eine Lösung gefunden werden. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird als Hinweis Nr. 7 in Teil C der „Textlichen Festsetzungen“ aufgenommen.
Stellungnahme des LRA / Landwirtschaftsamt vom 16.10.2014 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke 871 (Teilfläche), 871/1, 877, 878 und 872 (Teilfläche) an der Bodenseestraße auf der Gemarkung Ailingen. Auf dieser Fläche soll ein EDEKA Markt mit Parkplätzen errichtet werden.	Die Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen und die Empfehlung an den Bauherrn weitergegeben.

Auf dem Flurstück Nr. 856/5 befindet sich ein Pferdestall. Nach Inaugenscheinnahme am Ortstermin sind 7 Pferdeboxen und 15 Ponyboxen eingebaut. Südlich des Gebäudes befindet sich noch eine Dunglege mit den Maßen 5 m x 6 m. Eine Prüfung, inwieweit die Pferdehaltung sowie die Dunglege baurechtlich belegt sind, erfolgte nicht. Dem Unterzeichner liegt keine Baugenehmigung vor. Die vorgefundenen Pferdeboxen und die Dunglege werden in der nachfolgenden Abstandsberechnung als baurechtlich genehmigt unterstellt.

Übersichtsplan:



Die Beurteilung der Immissionen erfolgt nach dem Ausbreitungsprogramm GERDA III.

Vom Umweltministerium (UM) Baden-Württemberg wurde den Behörden das PC-Programm GERDA III zur Verfügung gestellt, durch das Geruchsstoffmissionen abgeschätzt werden um sie bezüglich ihrer Relevanz zu beurteilen. Die Geruchsstundenhäufigkeit wird auf Basis von AUSTAL2000G berechnet. Die Berechnung der Geruchseinheiten erfolgt nach der VDI 3894 Blatt 1.

Beim Programm GERDA wird die Windverteilung aus dem Programm WSExpert (Expertensystem für standortbezogene synthetische Windstatistiken) herangezogen, das durch die LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz B.-W.) zur Verfügung gestellt wird und für Baden-Württemberg im 500 m-Raster vorliegt. Es wird die synthetische Windverteilung (Ausbreitungsklassenstatistiken) verwendet, die am jeweiligen Emissionsort am nächsten liegt.

Das Programm GERDA III berechnet die Geruchsstundenhäufigkeit konservativ, indem bei der Vergleichsrechnung ein Sicherheitszuschlag addiert wird.

Datenblatt GERDA-Berechnung:

GERDA - EDV-PROGRAMM ZUR ABSCHÄTZUNG VON GERUCHSEMISSIONEN AUS ANLAGEN

Auftraggeber:

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg, Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart

Programmentwicklung:

Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, An der Roßweid 3, 76229 Karlsruhe

FREIE EINGABE

AUSBREITUNGSRECHNUNG

"Abschätzung"

Eingabedaten:

Quelle		Stall	dunglege
x-Koordinate	[m]	3537066	3537048
y-Koordinate	[m]	5283298	5283295
Punktquelle	[Ja/Nein]	Nein	Nein
Breite der Flächenquelle	[m]	36	8
Länge der Flächenquelle	[m]	34	9
Drehwinkel der Flächenquelle	[Grad]	77	79
Quellehöhe	[m]	1	1
Geruchsstrom	[MGE/h]	0.66	0.32
Emissionsdauer	[h/Jahr]	8760	8760
Tierartsp. Bewertungsfakt.		BW: 0.40 (Kühe)	BW: 0.40 (Kühe)
Quelle gebäudebeeinflusst	[Ja/Nein]	Ja	Ja

Quellenanzahl 2

Die Emissionsdauer für alle Quellen ist gleich.

07.10.2014 12:16:50: Starte die Ausbreitungsrechnung 1 von 1 mit dem Programm AUSTAL2000
 07.10.2014 12:16:50: Die Eignungsprüfung der Windstatistik mit WSExpert wurde durchgeführt.
 Eine repräsentative Windstatistik wurde gefunden am Ort: RW:3537000m, HW: 5283500m.
 07.10.2014 12:28:32: Ausbreitungsrechnung 1 von 1 beendet.

Die Darstellung erfolgt auf den Rasterflächen einer topographischen Karte TK25. Es werden für die Rasterdarstellungen der Ergebnisse Farbstufen verwendet: Diese Rasterdarstellung wurde auf eine Karte des Programms GIStern übertragen.

Geruchsstundenhäufigkeiten unter 8 %, keine Einfärbung,

Geruchsstundenhäufigkeiten größer 8 oder gleich 10 % hellblaue Einfärbung der Rasterflächen,

Geruchsstundenhäufigkeit größer 10 % oder kleiner bzw. gleich 15% blaue Einfärbung der Rasterflächen,

Geruchsstundenhäufigkeit größer 15 % oder kleiner bzw. gleich 25% dunkel-blaue Einfärbung der Rasterflächen,

und Geruchsstundenhäufigkeiten größer oder gleich 25 %, rote Einfärbung der Rasterflächen.

Ergebnis GERDA-Berechnung:



Nach dem Erlass des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 18.06.2007 Az.: 4-8828.02/87 sind Immissionswerte in Wohn-/Mischgebieten von 0,1 (Geruchsstundenhäufigkeit 10 %) und in Dorfgebieten von 0,15 (Geruchsstundenhäufigkeit 15 %) zulässig. Für den Außenbereich sind Immissionswerte bis 0,25 zulässig (Geruchsstundenhäufigkeit 25 %). Der Gewichtungsfaktor von 0,4 bei Pferden wurden nach den Empfehlungen des Bayer. Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ sowie der gängigen Rechtsprechung angewandt. Die Vorgaben der GIRL mit dem Faktor 1,0 sind nicht sachgerecht. Die Techniken der Pferdehaltung sind in Bezug auf Aufstallung, Lüftung, Entmistung und Mistlagerung aus der Rinderhaltung bekannt und vergleichbar. Die Geruchsintensitäten liegen in der gleichen Größenordnung. Der charakteristische Geruch dieser Tierarten ist zwar unterschiedlich, die hedonische Geruchswirkung, d. h. wie angenehm oder unangenehm dieser Geruch wahrgenommen wird (Lästigkeit), ist jedoch ähnlich. Daher wird für Pferde derselbe tierartspezifische Faktor wie für Rinder angesetzt.

Nach der Ausbreitungsrechnung ist das geplante Bauvorhaben hinsichtlich des Immissionsschutzes genehmigungsfähig. Der Markt sowie die Parkplätze liegen im Bereich von 10 bis 15 % der Jahresstunden: Der errechnete Wert liegt zwischen 10,5 im oberen und 12,1 im unteren Raster.

Es wird empfohlen, dass die Frischluftzufuhr für den EDEKA-Markt von der stallabgewandte Seite erfolgt.

Deutsche Telekom, Schreiben vom 17.09.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben TNL Südwest, PTI 32 Ref PB 7, Jürgen Werner vom 10.10.2011 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Ergänzung weiter:

Anmerkung:

Wir bitten um frühzeitige Information zum Ausbautermin bzw. Starttermin der Erschließung, da unsere Vorlaufzeiten aktuell bei ca. 12 Wochen liegen.

Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet.

Zur Errichtung der Infrastruktur der Hauszuführung aus dem vorbeilaufenden (siehe Plan), ausreichend bemessenen Telekommunikationsnetz ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei folgender Adresse angezeigt wird:

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 32, Bauherrenbüro
Gartenstraße 107
88212 Ravensburg
Hotline: 0800 330 1903

Mit freundlichen Grüßen

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Stellen weitergeleitet.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 25.08.2014 bis 26.09.2014 durchgeführt. Nachstehende Stellungnahmen gingen ein:

Stellungnahmen Bürger und Vereine	Stellungnahme des Stadtplanungsamtes
B.U.N.D., Schreiben vom 13.09.2014 <u>Einwände und Vorschläge nach Themenbereichen</u> <u>Parkplatz</u> <u>Tiefgarage statt oberirdischem Parkplatz!</u> Begründung: - Weniger Flächenverbrauch. Ein Teil des bisher vorgesehenen Parkplatzes ist zwar schon versiegelt, die zweite Hälfte ist aber Pferdeweide mit lebendem Boden, der mit dem Parkplatz zerstört wird. - „die städtebaulich ungenügende Situation im Ortskern Ailingens [soll] aufgewertet werden“ (Begründung 5.1), ein Parkplatz ist aber ein unschöner Anblick im Ortsbild und keine Aufwertung - Damit wäre auch Platz für die Versickerung des Dachabflusswassers <u>Begründung s.u.</u> <u>Pflanzen und Tiere</u> <u>Parkplatzbegrünung</u> - Warum nur alle 6 Parkplätze ein Baum?! Beim BP Berg z.B. wurde ein Baum pro 5 Parkplätze vorgeschrieben! Wenn schon ein großer Parkplatz im Ortskern, dann sollte man versuchen, ihn möglichst ansehnlich zu machen. - Es fehlen die Vorschriften für Größe und Tiefe der Pflanzbeete, für die Mindestgröße der Bäume und für den dauerhaften Erhalt der Bäume auf dem Parkplatz. Sonst mickern die Bäume und sterben in kurzer Zeit ab, was auch im Ortsbild nicht schön aussieht. - Warum eine gefüllte Vogelkirsche?! Gefüllte Blüten bieten keine oder kaum Nahrung für Insekten. Außerdem wirbt Ailingen mit dem Image eines „Obst-Ortes“, dazu würden natürliche Vogelkirschen besser passen.	Tiefgaragen kommen aus ökonomischen und betriebstechnischen Gründen für Lebensmittelmärkte nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Aufgrund aufwendiger Zu- und Ausfahrtsbauten ist der Flächenbedarf bei einer unterirdischen Lösung zudem nicht wesentlich geringer als der Bedarf für oberirdische Stellplätze. Des Weiteren wird auch die Fläche, die eine Tiefgarage einnehmen würde dem Naturhaushalt entzogen. Zur Verringerung der Auswirkungen werden die Stellplätze zudem mit einem versickerungsfähigen Belag versehen. Durch die vorgesehene Durchgrünung der Stellplätze und den Wegfall der brachliegenden Halle wird dieser Bereich außerdem stadtgestalterisch aufgewertet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 542 „Bodenseestraße“ wird u. a. das Planungsrecht für einen Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung Ailingens geschaffen. Das Ziel des Bebauungsplans Nr. 543-1 „Gesamtentwicklung Berg“ ist dagegen schwerpunktmäßig die Schaffung von Wohnraum und Sicherung des Standorts des Bildungshauses. Die Ziele sind daher unterschiedlich. Dies wirkt sich auch auf die Festsetzungen aus. Die Überprüfung der Baumstandorte erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Bezüglich der Baumauswahl wird auf Sorten zurückgegriffen, die nach Aussage der Fachgutachter als geeignete Bäume für große Parkplätze verwendbar sind.

Gebäude

- Es fehlen Vorschriften für eine ansprechende Gestaltung des Supermarktes, z.B. durch Eingrünung. Ortsbild!
Beispiel aus dem BP Berg: „Teile baulicher Anlagen mit mehr als 50 m² geschlossener Fassadenfläche sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist dabei mindestens eine Pflanze zu verwenden. (...) Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist adäquater Ersatz zu pflanzen.“
- Warum ist die Dachbegrünung nur im SO1 vorgeschrieben? Auch im SO2 gibt es Flachdächer, die Waschanlage wird neu gebaut, also könnte man mindestens hier auch Dachbegrünung vorschreiben, wenn nicht gar auf allen geeigneten Gebäuden hier.
- Was geschieht mit der großen Halle? Auf dem Lageplan ist sie nicht zu sehen, soll sie also abgerissen werden?
Wurde sie auf Fledermäuse (z.B. in der Dachverschalung) untersucht? Wenn nein, ist das dringend erforderlich!

Schutz der bestehenden Pflanzen

- „Die nördlich anschließende Hainbuchenhecke des Hotels „Gerbe“ ist durch entsprechende Maßnahmen vor bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen zu schützen.
In unmittelbarer Nähe zur südöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein ca. 10-12 m hoher Birnbaum. Er stellt ein naturschutzfachlich hochwertiges Naturelement dar und sollte durch entsprechende Maßnahmen vor bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen geschützt werden.“ (Zitat aus dem VUB in der Begründung)
Die entsprechenden Vorschriften fehlen im Textteil.
- Die Fichten in der SO-Ecke sollten erhalten werden, deshalb Schutzmaßnahmen während und nach dem Bau vorschreiben.
Sie sind schön gewachsen und gesund und haben im Gegensatz zu den neu zu pflanzenden Bäumen schon eine stattliche Größe.

Zu den Festsetzungen siehe vorherige Ausführungen zu den unterschiedlichen Zielen der B-Pläne.

Die Festsetzung des Flachdaches wurde nur im Gebiet SO 1 vorgenommen, da hier eine große zusammenhängende Dachfläche entsteht.

Die bestehende, weitgehend leerstehende Halle wird abgerissen. Im Zuge der Erstellung des VUB wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt, die zu keinem artenschutzrelevanten Ergebnis geführt haben. Trotzdem wurde ein Hinweis aufgenommen, der beim Abriss der Halle Bezug auf die Möglichkeit vorhandener Brut- und Wohnstätten nimmt.

Außerhalb des Bebauungsplanes liegende Bäume und Gehölzstrukturen können nicht über Festsetzungen des Bebauungsplanes geschützt werden.

Im VUB sind die Fichten nicht als besonders erhaltenswert eingestuft worden, zumal diese in der bestehenden Lage auch nicht standortgerecht sind. Daher werden hier keine Festsetzungen getroffen.

Beleuchtung

- „Aufgrund der zusätzlichen Beleuchtung können Anwohner v.a. in den Nachtstunden gestört werden. Eine Reduzierung bzw. ein Verzicht auf Außenbeleuchtung von 22.00 Uhr bis 5.00 Uhr als Vermeidungsmaßnahme wird empfohlen.“ (Zitat aus der Begründung)
Die entsprechenden Vorschriften fehlen im Textteil
- Es fehlen Vorschriften zur Art der Beleuchtung: z.B. Einsatz von insektenschonenden Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung (LED) und Lampenträgern, die das Licht bündeln und zielgerichtet auf den Boden lenken.

Schallemissionen

- Die Bewertung der Schallemissionen nur nach der dB-Zahl ist bei einem Supermarkt nicht ausreichend. Bei Warenanlieferung um 6 Uhr ist ein einzelner Laster störender als ein Dauerschallpegel mit der entspr. Lautstärke. Die Anlieferung erfolgt auch samstags, wenn die meisten Leute länger schlafen könnten. (ich wohne neben einem Supermarkt!!) Einschränkung der Anlieferung auf Mo-Fr!
Eine Einhausung der Anlieferstelle würde wenigstens den Be- und Entladelärm mindern.
- Wer überwacht, dass die Anlieferzeiten eingehalten werden? (Trotz Vorschriften kommen manche LKWs um 5 Uhr.)

Werbeanlagen

Die erlaubten Abmessungen der Werbeanlagen sind zu groß – Ortsbid!!:

„Freistehende Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 6,50 m über der angrenzenden Erschließungsanlage sowie eine Gesamtansichtsfläche von 3,00 qm nicht übersteigen. (...)“ (BP Bodenseestraße)

Die entsprechende Textstelle aus dem BP Berg: „Freistehende Werbeanlagen sind nur als Sammelwerbeanlagen (für mehrere Betriebe an der Stätte der Leistung) ausnahmsweise zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 3,00 m über der angrenzenden Erschließungsanlage sowie eine Gesamtansichtsfläche von 2,50 qm nicht übersteigen.“

Die Empfehlung wird an den Betreiber weitergegeben, allerdings nicht zwingend festgesetzt.

Bei neuen Leuchten setzt die Stadt Friedrichshafens nur LED-Leuchten ein.

Die Stadt Friedrichshafen ist verpflichtet die Werte der TA-Lärm einzuhalten. Dies ist hier geschehen.

Hier sind der Betreiber und die Anwohner gefordert. Bei Überschreitungen sind diese dem BSU anzuzeigen. Außerdem werden Schranken an den Ein- und Ausfahrtsbereichen angebracht.

Aufgrund der unterschiedlichen Zielrichtungen der B-Pläne ist eine Vergleichbarkeit zu Berg nicht gegeben. In der Einzelhandelszielrichtung sind die vorgesehenen Größen gerechtfertigt.

Rechtsanwalt Peter Schierhorn im Namen von Frau Dietlinde Knobel,
Schreiben vom 19.09.2014

Im Namen der Mandantin nehme ich zu dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

1. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung für das Verfahren nach § 13 a BauGB ist, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Dies dürfte vorliegend nicht bzw. nicht im gebotenen Umfang der Fall sein. Das Plangebiet ist bislang nur mit den straßenbegleitenden Gebäuden Bodenseestraße 9 und 11 bebaut. Zwischen dem Gebäude Bodenseestraße 11 und dem nächstgelegenen Gebäude Bodenseestraße 17 findet sich eine unbebaute Fläche, die aufgrund ihrer Größe als Baulücke bezeichnet werden kann. Demgegenüber liegt der gesamte östliche Teil des Plangebietes im Außenbereich, namentlich das Bauquartier für den vorgesehenen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb. Selbst wenn Bereiche der Innenentwicklung i. S. d. § 13 a BauGB im Einzelfall über den unbeplanten Innenbereich i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB hinausgehen mögen, z. B. hinsichtlich einer sogenannten Außenbereichsinsel im Innenbereich, so ist doch vorliegend festzustellen, dass etwa zwei Drittel des Plangebietes dem Außenbereich angehören. Diese Fläche in eine Planung nach § 13 a BauGB einzubeziehen, ist rechtlich nicht zulässig. Ich zitiere hierzu Jäde (in: Jäde/Dirnberger/Weiss BauGB § 13 a RN 3):

„Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mag allenfalls im Rahmen einer geringfügigen Arrondierung in Betracht kommen.“

Krautzberger (in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB § 13 a RN 27) schreibt:

„Auch Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen, können Gegenstand eines Bebauungsplans der Innenentwicklung sein. Isoliert in den Außenbereich vorstoßende Flächen können demgegenüber nicht als Bebauungspläne der Innenentwicklung und damit im beschleunigten Verfahren des § 13 a beplant werden.“

Ähnlich Jaeger (in: Spannowsky/Uechtritz BauGB § 13 a RN 8):

„Maßgeblich ist insoweit, dass nur in untergeordnetem Umfang im Siedlungsbereich angrenzende Außenbereichsflächen zur Abrundung des Planbereichs einbezogen werden.“

Gierke (in: Brügmann BauGB § 13 a RN 52) spricht sich grundsätzlich gegen die Einbeziehung von Abrundungs-Flächen aus, da es sich bei diesen um solche des Außenbereichs handelt. Lasse man die Einbeziehung in eng begrenzten Fällen zu,

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt den klassischen Fall einer Innenentwicklung dar. Eine Faustregel für die Abgrenzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB besagt, dass mindestens die Hälfte des Geltungsbereiches an bebautes Gebiet angrenzen soll. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Bodenseestraße und somit zu 100 % an bebautes Gebiet. Im Süden schließt der Hagendorner Weg an. Daran angrenzend befindet sich auf ca. 95% der Geltungsbereichsgrenze ein Wohngebiet (Bodenseestraße und Eschstraße).

Im Norden schließt sich ein Mischgebiet an. Legt man hier als Maßstab die Darstellung des Flächennutzungsplanes zugrunde schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans zu 100 % an ein bestehendes Mischgebiet an.

Da ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, allerdings das Flurstück Nr. 877 aufgrund der bestehenden Bebauung zumindest bereits nach § 34 bebaubar einzuschätzen ist, kann an der Nordgrenze ca. 75% des Geltungsbereichs dem Innenbereich zugeordnet werden.

Dies ergibt in der Gesamtheit ca. 240 m

Geltungsbereichsgrenzen, die an bereits bestehenden Innenbereich nach § 34 BauGB angrenzen. Dem stehen ca. 140 m Grenze gegenüber, die an Außenbereichsflächen angrenzen.

Der Geltungsbereich erfüllt somit die Kriterien für das Innenbereichsverfahren nach § 13 a BauGB.

„müsste der Bebauungsplan der Innenentwicklung in seinen wesentlichen Teilen im Bereich der Innenentwicklung liegen.“

Im vorliegenden Fall kann gerade nicht von einer Abrundung gesprochen werden, da diese nach den üblicherweise von der Rechtsprechung angewandten Kriterien durch eine Verkürzung der Außengrenzen gekennzeichnet ist. Wenn jedoch wesentliche Teilflächen, hier etwa zwei Drittel, im Außenbereich liegen, muss eine Einbeziehung in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ausscheiden.

2. Die wesentliche Sorge der Mandantin gilt den Lärmbeeinträchtigungen, die von den durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen (großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb und Tankstelle) ausgehen und ihren nördlich gelegenen Hotelbetrieb existenziell schädigen könnten. Zutreffend ist zwar, dass man den nördlich an das Plangebiet grenzenden Bereich wohl als faktisches Mischgebiet bezeichnen muss. Richtig ist auch, dass der Hotelbetrieb der Mandantin ebenfalls mit Störungen durch an- und abfahrende Gäste und Anlieferverkehr verbunden ist. Diese Störungen beschränken sich jedoch auf die zur Hirschlatte Straße gewandte Nordseite des Hotels, während die ruhebedürftigen Funktionen im wesentlichen nach Süden ausgerichtet sind. Dies gilt gleichermaßen für Terrasse und Garten wie für die Gästezimmer. Insofern befindet sich ein Hotelbetrieb in einer eigentümlichen, man möchte fast sagen schizophrenen Situation: Auf der einen Seite (durchaus im Wortsinne) stört er, während er auf der anderen Seite sehr ruhige und auf Ruhe angewiesene Nutzungen aufweist. Diese spezifische Schutzbedürftigkeit ist allein mit der Kennzeichnung eines faktischen MI nicht beschrieben. Sie muss vielmehr in gesonderter Weise im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund sind auch die nachfolgenden Ausführungen zu sehen, die sich weniger mit der Art der geplanten Nutzungen als mit deren verkehrlichen Begleiterscheinungen befassen, welche sich mit der Umgebung vertragen müssen.

3. Ziffer 3.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen sieht neben einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO 1) ein weiteres Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ (SO 2) vor. Für das SO 1 soll festgesetzt werden:

„Im Lebensmittelmarkt sind maximal 1.500 m² Verkaufsfläche zulässig.“

Ein Hotelbetrieb ist unbestritten eine Mischgebietsnutzung. Dabei ist der Betrieb als Ganzes zu betrachten, d.h. es gibt keine Differenzierung zwischen einer ruhigen und einer lärmbelasteten Seite. Daher ist die vorgenommene Einstufung stimmig.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan. Somit kann die Nutzung nicht nur auf die tatsächlich vorgeschriebene Nutzung beschränkt werden. Der Hinweis ist richtig. Das Wort Lebensmittelmarkt wird gestrichen.

Konkret geplant ist zwar offenbar ein EDEKA-Markt, doch die Zweckbestimmung „Einzelhandel“ des Sondergebiets reicht darüber hinaus, da sie grundsätzlich auch andere Warensortimente umfasst. Insofern erscheint die Verkaufsflächenbeschränkung auf 1.500 m² für einen Lebensmittelmarkt nicht ausreichend. Wenn schon ein Lebensmittelmarkt geplant ist, sollte man diesen zum Inhalt der Zweckbestimmung des SO 1 machen.

Unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten sieht Ziffer 3.9 der planungsrechtlichen Festsetzungen vor, dass Anlieferungen für den Lebensmittelmarkt nur werktags in der Zeit zwischen 6 und 22 Uhr zugelassen werden und lärmarme Einkaufswagen einzusetzen sind. Bereits hier stellt sich die Frage, wie weit der Begriff „Anlieferungen“ reicht. Bezeichnet er nur den eigentlichen Liefervorgang, also das Ausladen von Lebensmitteln, oder auch die An- und Abfahrten- oder gar Standzeiten der Lkw. Denn diese würden dann zwangsläufig in die immissionsschutzrechtliche Nachtzeit hineinragen. Genau dies soll offenbar durch die Beschränkung der Anlieferungszeiten verhindert werden, wie sich aus Ziffer 6.2 der Planbegründung ergibt.

4. Im Zuge der Planaufstellung wurde die schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros ISIS, Dipl.-Ing. Manfred Spinner, vom Juni 2014 eingeholt. Diese Untersuchung wirft diverse Fragen sowohl hinsichtlich der Eingangsdaten wie auch hinsichtlich der Untersuchungsergebnisse auf.

Der Untersuchung ist ein Lageplan beigelegt, in den verschiedene Immissionspunkte eingezeichnet sind. Im hier interessierenden Bereich das Gebäude Bodenseestraße 5 und – ohne nähere Erläuterung – im Grenzbereich zum Plangebiet das „Baufenster Nord“. Es ist nicht klar, was damit gemeint ist, vor allen Dingen ist nicht klar, ob der Gutachter die bestandskräftige Baugenehmigung vom 23.01.2014 für drei Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück Flst. Nr. 877/2 zur Kenntnis genommen hat. Die Abstände der beiden südlichen, also dem Plangebiet nächst gelegenen Wohngebäude beträgt nicht 7,50 m, wie beim Gebäude Bodenseestraße 5, sondern lediglich 4,00 m. Auch scheint es sich um viergeschossige Gebäude zu handeln, die mit den oberen, nach Süden mit Balkonen versehenen Geschossen weit mehr dem Fahrzeuglärm ausgesetzt sind als das bestehende, wahrscheinlich niedrigere Gebäude.

Selbst wenn davon ausgeht, dass der Gutachter dieser wohl gerade in Realisierung begriffenen Bebauung mit dem Immissionspunkt „BF Nord“ Rechnung tragen wollte, liegt dieser jedenfalls bezogen auf die genehmigten Gebäude einerseits und die Warenanlieferung andererseits zu weit westlich. Dem kommt umso größere Bedeutung zu, als der Immissionspunkt Baufenster Nord wohl am stärksten von den durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben beeinträchtigt wird.

Eine Anlieferung in der Nachtzeit ist nicht vorgesehen. Daher wird ein Andocken der Lkw an die Laderampe im Zeitbereich nachts durch Auflagen in der Baugenehmigung unterbunden. Das bloße Abstellen eines Lkw an der Westseite des Marktgebäudes im Zeitbereich nachts erscheint in Anbetracht der durch den öffentlichen Straßenverkehr verursachten Geräuschkulisse unproblematisch. Um allerdings eine durch eventuell laufende Kühlanlagen ausgehende Belastung zu verhindern, werden die Ein- und Ausfahrtsbereiche durch Schranken abgesperrt. So wird sichergestellt, dass im Zeitraum nachts weder vom Parkplatz des Lebensmittelmarktes noch durch Anlieferungen Störungen ausgehen.

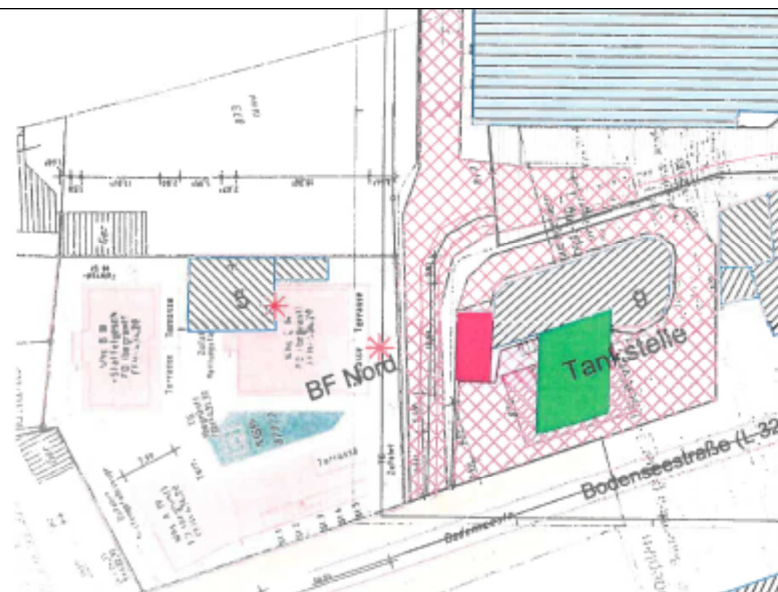
Der Bezugspunkt Baufenster Nord (BF Nord) ist ein fiktiv gewählter Bezugspunkt am Rand des Nachbargrundstücks Bodenseestraße 5 (Flst 877/2). Der Abstand vom Bezugspunkt BF Nord zur Grenze beträgt 2,5 m und kann somit zur Beurteilung der Situation an der geplanten Bebauung des betreffenden Grundstücks herangezogen werden. Es wurden an dem Bezugspunkt drei Geschosslagen betrachtet. Der aus den Lärmeinwirkungen der Tankstelle und des Lebensmittelmarktes resultierende Beurteilungspegel tags unterschreitet mit 57 dB(A) den Immissionsrichtwert von 60 dB(A) deutlich. Der folgende Planausschnitt zeigt, dass der gewählte Bezugspunkt durchaus geeignet ist die Situation an der geplanten Bebauung zu beschreiben:

Es erscheint fraglich, ob der der Ermittlung der Emissionen von Liefervorgängen zugrunde gelegte „Technische Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen“ den spezifischen Gegebenheiten der vorliegenden Planung gerecht wird. Der Auftraggeber EDEKA selbst geht davon aus, dass mit jedem Lkw sechs Rollcontainer und fünf Paletten geliefert werden (S. 5). Insofern ist zunächst nicht nachvollziehbar, warum der Gutachter lediglich von drei Rollcontainer pro Lieferung ausgeht (S. 6). Vor allen Dingen jedoch scheinen die Rollcontainer, die erfahrungsgemäß für erheblich größere Belästigungen sorgen als die einzelnen Einkaufswagen, bei der Emissionsermittlung unberücksichtigt geblieben zu sein, wie sich schon aus dem angewandten Bericht ergibt, der völlig andere Betriebe betrifft.

Eine weitere Besonderheiten bei der Belieferung eines (großflächigen) Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes ist die Ausstattung zumindest der Lieferfahrzeuge, die die Fleisch- und Frischwarenabteilung beliefern, mit Kühlaggregaten. Diese sind regelmäßig auf dem Dach der Fahrzeuge angebracht und zwar auf oder kurz hinter dem Führerhaus. Die Aggregate laufen, im Gegensatz zu den Lkw-Motoren, typischerweise dauernd und werden von der vorgesehenen Einhausung mit einer Mindestlänge von 5,00 m ab Laderampe nicht erfasst.

Nach der Parkplatzlärmstudie soll zwischen Lkw-Parkplätzen und den kritischen Immissionspunkten in Mischgebieten zumindest während der Nachtzeit ein Abstand von 34 m gewährleistet sein. Dieser Abstand sei nach Auffassung des Gutachters (S. 6) zum nächstgelegenen Immissionspunkt Baufenster Nord mit etwa 58 m gewährleistet. Dieser Abstand lässt sich auf dem der schalltechnischen Untersuchung beigefügten Lageplan nicht nachvollziehen, denn er ist dort geringer. Entscheidend ist jedoch, dass der Immissionspunkt viel zu weit westlich liegt und die Lkw, seien es Fahrzeuge mit Anhänger oder aber Sattelschlepper nicht etwa nur auf Höhe der Laderampe sondern viel weiter westlich stehen. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die vorgenannten Kühlaggregate. Der Abstand zwischen dem nächstgelegenen, neuen Wohngebäude auf Flst. Nr. 877/2 und den Lkw dürfte maximal 25 m betragen. Insofern sind unzumutbare Geräuschspitzen während der Nachtzeit keineswegs ausgeschlossen. Dieser Gesichtspunkt bedarf also einer ergänzenden Beurteilung, genauso wie die Frage der verwendeten Rollcontainer.

Die Überlagerung der Lärmanteile des EDEKA-Marktes und der Tankstelle halte ich im vorliegenden Fall für zwingend, da es nicht um die nachträgliche Genehmigung eines hinzukommenden Betriebes, sondern um die Betrachtung eines Planungsgebiets und die darin möglichen Nutzungen geht.



Bezüglich der Beurteilung kurzzeitiger Geräuschspitzen ist der Untersuchung zu entnehmen, dass der Abstand der Laderampe zum Bezugspunkt BF Nord 58 m beträgt. Im Bereich der Laderampe werden erfahrungsgemäß die dominanten Pegelspitzen verursacht.

Bei einer zulässigen Maximallänge eines Lkw (Lkw + Anhänger) von 22 m ist der Abstand zwischen dem Bezugspunkt und einem von der Laderampe abgestellten Lkw somit 36 m.

Im Untersuchungsbericht ist beschrieben, dass durchschnittlich pro Lkw etwa 6 Rollcontainer und 5 Paletten angeliefert werden. Davon weicht die Anlieferung des Frischdienstes aufgrund des eingeschränkten Sortiments mit lediglich 3 Rollcontainern im Zeitbereich nachts ab.

Ungeachtet dessen ist die Anzahl der im Zeitbereich nachts anzuliefernden Warenmenge letztlich unerheblich, da bereits die erforderliche Fahrzeugbewegungen des Lkw im Zeitbereich nachts Überschreitungen an den Bezugspunkten nördlich des Betriebsgrundstückes verursacht. Ein Andocken der Lkw an die

5. Abschließend sei noch darauf hingewiesen, dass eine Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes bzw. des Andien- und Fahrbereiches der Lkw zwar mit Blick auf die oberen Geschosse benachbarter Wohnbebauung untauglich sein mag, jedoch sehr wohl geeignet sein dürfte, die schutzbedürftigen Außenbereich des Hotelbetriebes vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen zu bewahren. Eine Wand mit entsprechender Schallabsorption müsste zudem auch erhebliche Schutzwirkung zu Gunsten des EG und wohl auch des 1. OG der auf Flst. Nr. 877/2 genehmigten Wohngebäude entfalten, zumal die Wand ja unmittelbar an der Lärmquelle errichtet werden kann.

Mit freundlichem Gruß

Laderampe im Zeitbereich nachts wird deshalb durch Auflagen in der Baugenehmigung unterbunden. Dementsprechend erübrigt sich auch die differenzierte Betrachtung der kurzzeitigen Geräuschspitzen und der Lkw –Kühlaggregate im Zeitbereich nachts.

Da der Andienungsverkehr auf den Zeitbereich tags beschränkt wird und die schalltechnischen Anforderungen an den Bezugspunkt nördlich des Betriebsgrundstückes im Zeitbereich tags deutlich unterschritten werden, sind keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen vorhanden. Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist somit nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass tagsüber der dominante Lärmanteil an den Bezugspunkten nördlich des Betriebsgrundstücks von der Tankstelle verursacht wird. Zudem wird beim Lebensmittelmarkt der dominante Lärmanteil an den Bezugspunkten nördlich des Betriebsgrundstücks von den Pkw-Parkplätzen und nicht von den Lkw-Andienungen oder der Ausfahrt der Parkplatzes verursacht. Bezüglich des Parkplatzes ist nur von einer geringen Wirksamkeit einer Lärmschutzwand in städtebaulich vertretbarer Höhe auszugehen.