

BEGRÜNDUNG

Inhalt:

- 1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
- 2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE**
- 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**
 - 3.1 REGIONALPLAN**
 - 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**
 - 3.3 SCHUTZGEBIETE / SCHUTZKATEGORIEN**
- 4. BESTAND / NUTZUNG**
 - 4.1 BESTEHENDE FESTSETZUNGEN**
- 5. PLANUNG**
 - 5.1 BEBAUUNG**
 - 5.2 LÄRMSCHUTZ**
 - 5.3 ART UND MASS DER NUTZUNG**
- 6. MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG**
- 7. ERSCHLIESSUNG**
 - 7.1 FAHRVERKEHR**
 - 7.2 RUHENDER VERKEHR**
- 8. VER- UND ENTSORGUNG**
 - 8.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**

Stand September 2012

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Immenstaad und umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 2101. Es liegt im Geltungsbereich des seit 1978 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dornier I“.



2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Die Firma EADS plant auf ihrem Betriebsgelände in Immenstaad die Einrichtung einer Kindertagesstätte mit drei Gruppen und einer Erweiterungsoption auf vier Gruppen. Vorgesehen sind zunächst zwei Gruppen mit jeweils zehn Kindern im Alter von bis zu drei Jahren und eine Gruppe mit bis zu zwanzig Kindern im Alter von drei bis sechs Jahren. Im Rahmen der Ganztagesbetreuung von 7 Uhr bis 19 Uhr werden insgesamt ca. 15 MitarbeiterInnen in zwei Schichten tätig sein. Das Konzept sieht unter anderem vor, dass die Mahlzeiten in der Kita unter Anleitung einer Hauswirtschafterin zubereitet werden und nur in Ausnahmefällen von der firmeneigenen Kantine kommen sollen. Dem geplanten Gebäude werden Freiflächen zugeordnet, deren Gestaltung sich neben den Anforderungen an freies, gemeinsames Spielen am Thema „Forschen und Entdecken“ orientiert.

EADS ist mit weltweit ca. 133.000 Mitarbeitern an über 170 Standorten globaler Marktführer in den Bereichen Luft- und Raumfahrt und Verteidigung. Am Standort Immenstaad / Friedrichshafen sind die Geschäftsbereiche Astrium – Entwicklung und Bau von Satelliten sowie Cassidian – weltweit führender Anbieter von globalen Sicherheitslösungen und – systemen vertreten.

Die Einrichtung der Kindertagesstätte wird von EADS wie folgt begründet:

„Die EADS verfolgt mit dem Thema Beruf und Familie / My Life at EADS die Stärkung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Dabei soll insbesondere das Bewusstsein und Handeln als verantwortungsvoller Arbeitgeber in der EADS zur gelebten Kultur werden und zu einer höheren Mitarbeiterzufriedenheit und Mitarbeiterbindung beitragen. Die Attraktivität als Arbeitgeber sowohl regional als auch international wird dadurch sichtbar und nachhaltig gestärkt.“

Stand September 2012

Im Weiteren ist die Erhöhung der Frauenquote in Führungspositionen mit diesen Zielen und Maßnahmen nachhaltig verbunden. Aufgrund dieser Ziele hat sich die EADS die Aufgabe gestellt, am Standort Immenstaad wie an einer Vielzahl von anderen EADS Standorten eine Kindertagesstätte einzurichten und dauerhaft zu betreiben.“

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3.1 REGIONALPLAN

Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ist südlich des Plangebietes ein „schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz + Landschaftspflege“ ausgewiesen. Er wird von der vorliegenden Planung nicht tangiert.



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

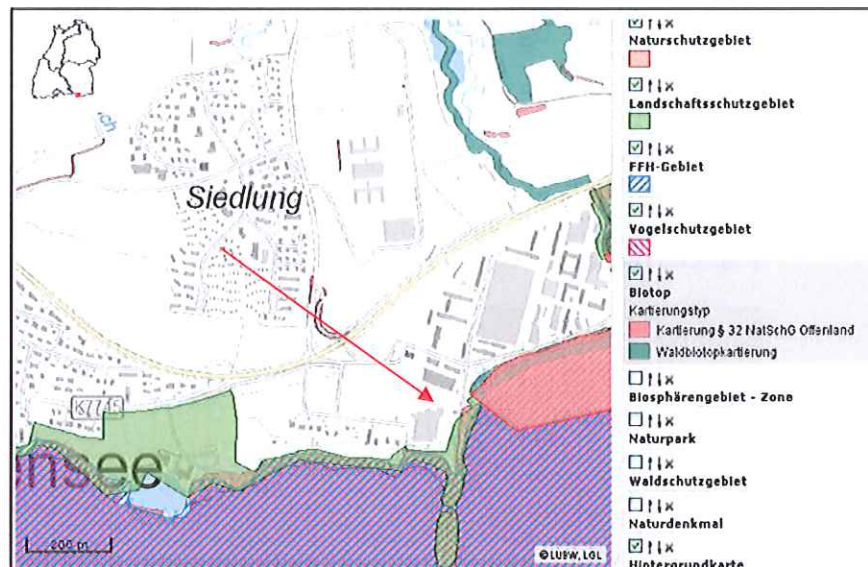
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Immenstaad ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die vorliegende Planung ist also aus dem FNP entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.3 SCHUTZGEBIETE / SCHUTZKATEGORIEN

Die Kartierung der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) zeigt das südlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Landschaftsschutzgebiet, das östlich gelegene Naturschutzgebiet und die Uferbereiche des Bodensees als Vogelschutzgebiet. Diese Ausweisungen sind von der Planung nicht berührt.



Kartierung LUBW (ohne Maßstab)

3.1 VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m²....
2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären ...

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend ...
3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Stand September 2012

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu, sie ist der geradezu „klassische“ Fall einer Nachverdichtung von Flächen.

Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche umfasst deutlich weniger als 20.000 m².

Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und schließt im Norden und im Süden an gewerblich genutzte Bebauung an. Die Erschließung erfolgt über bereits vorhandene Anlagen (Zufahrt, Parkplätze, Fußwegeverbindungen).

Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nutzungsbedingt durch die zusätzliche Bodenversiegelung und auf einen Teil des vorhandenen Baumbestandes. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind vorgesehen.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

Ebenso kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1. von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen werden.

4. BESTAND / NUTZUNG

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist Bestandteil des EADS-Firmengeländes am Standort Immenstaad. Die Bebauung besteht aus einem eingeschossigen Bürogebäude im Norden und der südlich gelegenen Kantine des Standortes. Südlich davon befindet sich eine Wasserentnahme-Station.

Bemerkenswert ist der Baumbestand zwischen den Gebäuden . Er besteht im Wesentlichen aus drei Gehölzgruppen:

- 1 - zwei Hainbuchen – *Carpinus betulus*, mehrstämmig, instabil
- 2 - Gruppe aus 5 Bäumen (Vogelkirsche, Walnuss, Fichte, Birke, Buche), starker Efeubewuchs; abgängig
- 3 - Gruppe aus Mammutbäumen – *Sequoiadendron giganteum* und Flügelnuss – *Pterocarya fraxinifolia*.



Baumgruppe1



Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan „Domier I-2. Änderung“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand September 2012

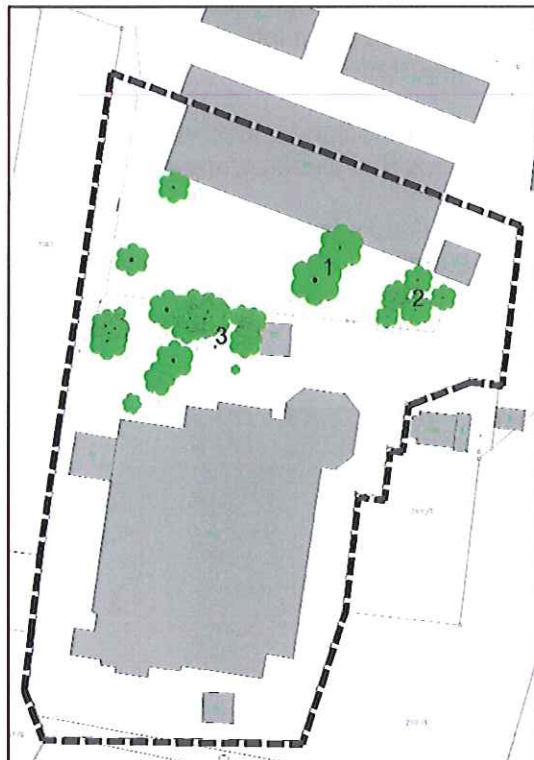


Baumgruppe 2, deutlich erkennbar ist der starke Efeubewuchs und die lichten Kronen



Teil der Baumgruppe 3

Die Bäume der Gruppe 1 sind vital, ihre Stämme sind teilweise mit Efeu bewachsen. Aufgrund der ausgeprägten Mehrstämmigkeit ist die Standfestigkeit / Verkehrssicherheit allerdings infrage zu stellen.



Bestandsplan (ohne Maßstab)

Die Bäume der Gruppe 2 sind bis in die Kronen mit Efeu bestanden und abgängig.

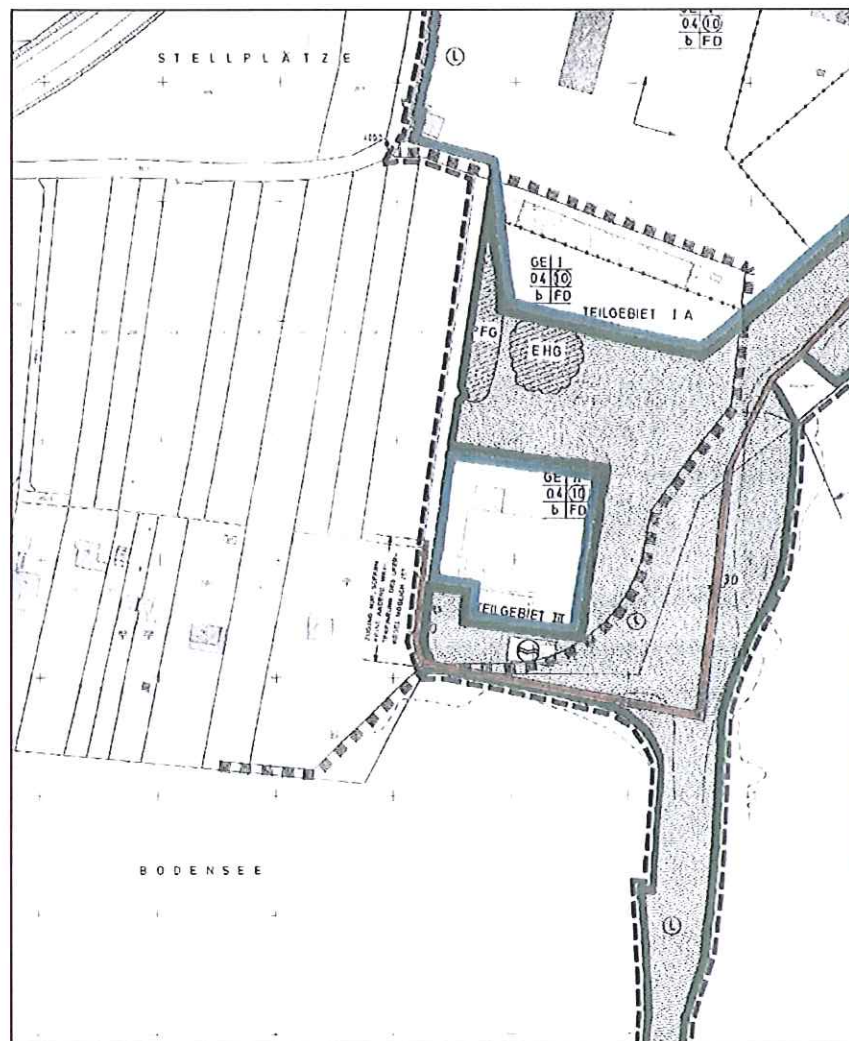
Die Gruppe 3 ist insgesamt vital und standfest, mit Ausnahme eines Mammutbaumes, der deutliche Krankheitssymptome aufweist.

4.1 BISHERIGE FESTSETZUNGEN

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Dornier I“ von 1978 trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Ausweisung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit textlicher Festsetzung:
„Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ (§ 1(4) BauNVO)
- Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bebauung mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0
- Zulässig ist die besondere Bauweise (b) mit einer Längenbeschränkung von maximal 200 m.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften sind Flachdächer zulässig. Unzulässig sind metallisch reflektierende oder leuchtende farbige Dacheindeckungen und Wandverkleidungen sowie Niederspannungsleitungen. Ebenso sind Werbeanlagen „auf den Grünflächen und auf den baulichen Anlagen“ nicht zulässig.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Dornier I“ (ohne Maßstab)

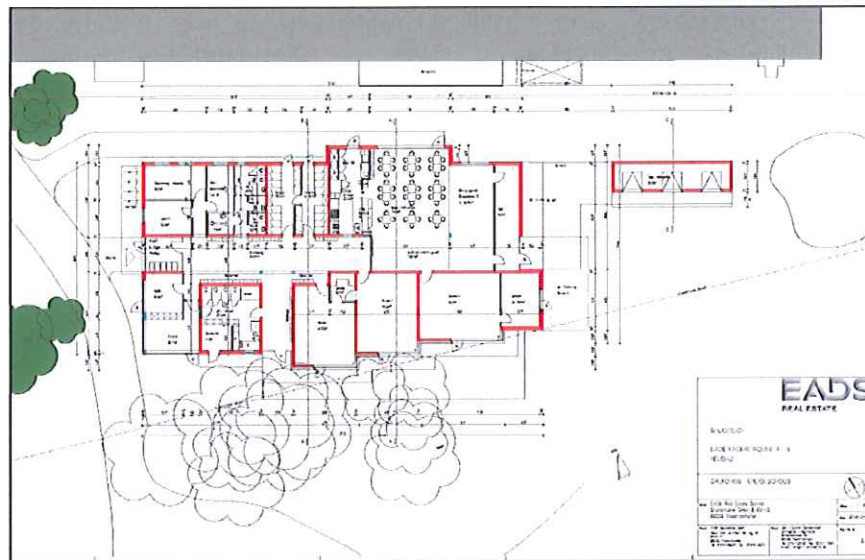
5. PLANUNG

5.1 BEBAUUNG

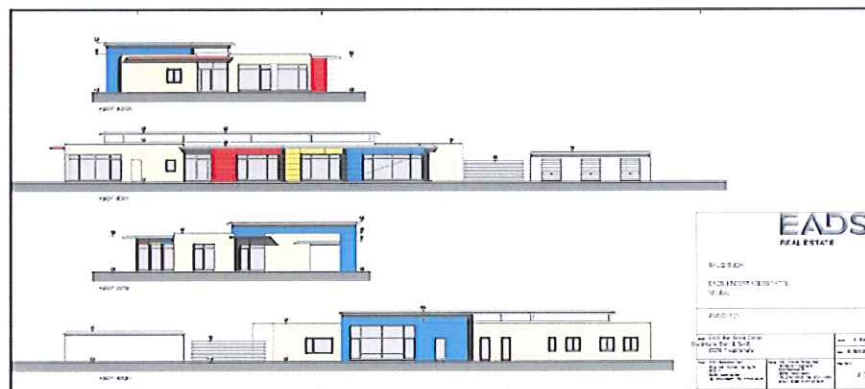
Das südliche Baufenster im Plangebiet wurde an den Bestand der Kantine angepasst. Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen.

Im nördlichen Baufenster soll die Kindertagesstätte realisiert werden. Geplant ist ein eingeschossiges Gebäude, das neben Gruppen- und Gemeinschaftsräumen alle für den Betrieb der Kita erforderlichen Einrichtungen enthält.

Die Gruppenräume sind nach Süden und Osten orientiert, hier sollen sich später die zugehörigen Freiflächen anschließen.



Planung Kindertagesstätte (ohne Maßstab), Quelle: EADS



Planung Kindertagesstätte (ohne Maßstab), Quelle: EADS

5.2 LÄRMSCHUTZ

Zur Einordnung der aus schallimmissionsrechtlicher Sicht vorhandenen Gebietscharakteristik wurden von der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM, Planegg bei München, Schallpegelmessungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden zusammenfassend wie folgt bewertet:

„Mögliche zusätzliche Schallimmissionen sind durch die während des Messzeitraums ggf. nicht in Betrieb befindlichen Lüftungsgeräte im Bereich des Gebäudes BG2 möglich. Zusammenfassend kann nach unserer Einschätzung aber davon ausgegangen werden, dass durch diese Schallquellen unter Berücksichtigung der jeweils vergleichsweise kurzen Belastungszeiträume (Lüftungsgeräusche temporär, vor allem an heißen Tagen) für alle Immissionsorte im Bereich der geplanten Kindertagesstätte Beurteilungspegel von < 65 dB(A) tagsüber sicher eingehalten werden. Somit entsprechen die maximal zu erwartenden Beurteilungspegel den Immissionsrichtwerten für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Gewerbegebieten (GE). Die Einhaltung der Beurteilungspegel für Mischgebiet (MI) von tagsüber < 60 dB(A) ist darüber hinaus sehr wahrscheinlich. Es erscheint sichergestellt, dass auch bei längerem Aufenthalt im Freien in dem betrachteten Bereich keine Gesundheitsgefährdung durch eine erhöhte Schallbelastung auftritt.“
Auszug aus Notiz Nr. M101449/02 – geplante Betriebskindertagesstätte – Schallimmissionsschutz, Mai 2012, Mueller-BBM, Planegg bei München

5.3 ART UND MASS DER NUTZUNG

Die Festsetzungen der zweiten Änderung orientieren sich weitgehend an denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dornier 1“. Sie sind an die geltende Rechtslage und die Anforderungen der Kindertagesstätte angepasst und umfassen im Wesentlichen

- **die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 und §1(9) BauNVO**

Die Einschränkungen ergeben sich aus der künftigen Nutzung und deren Schutzbedürfnis vor negativen Umwelteinflüssen, z.B. Schallimmissionen. So sind – entsprechend dem Bestand – Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, da von dieser Nutzung nicht mit negativen Einwirkungen auf die Kita zu rechnen ist (siehe auch Kap. 5.2 – Lärmschutz), im Gegensatz zu sonst im GE zulässigen gewerblichen Nutzungen, die deshalb nicht zugelassen sind.

- **die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ)**

Diese Nutzungsziffern orientieren sich ebenfalls an der bisherigen Ausweisung. Sie reichen auch für die Realisierung der Kita aus. Lediglich für die Kantine, die seit 1978 immer wieder kleine Erweiterungen erfahren hat, ist die Grundflächenzahl an den tatsächlichen Bestand angepasst.

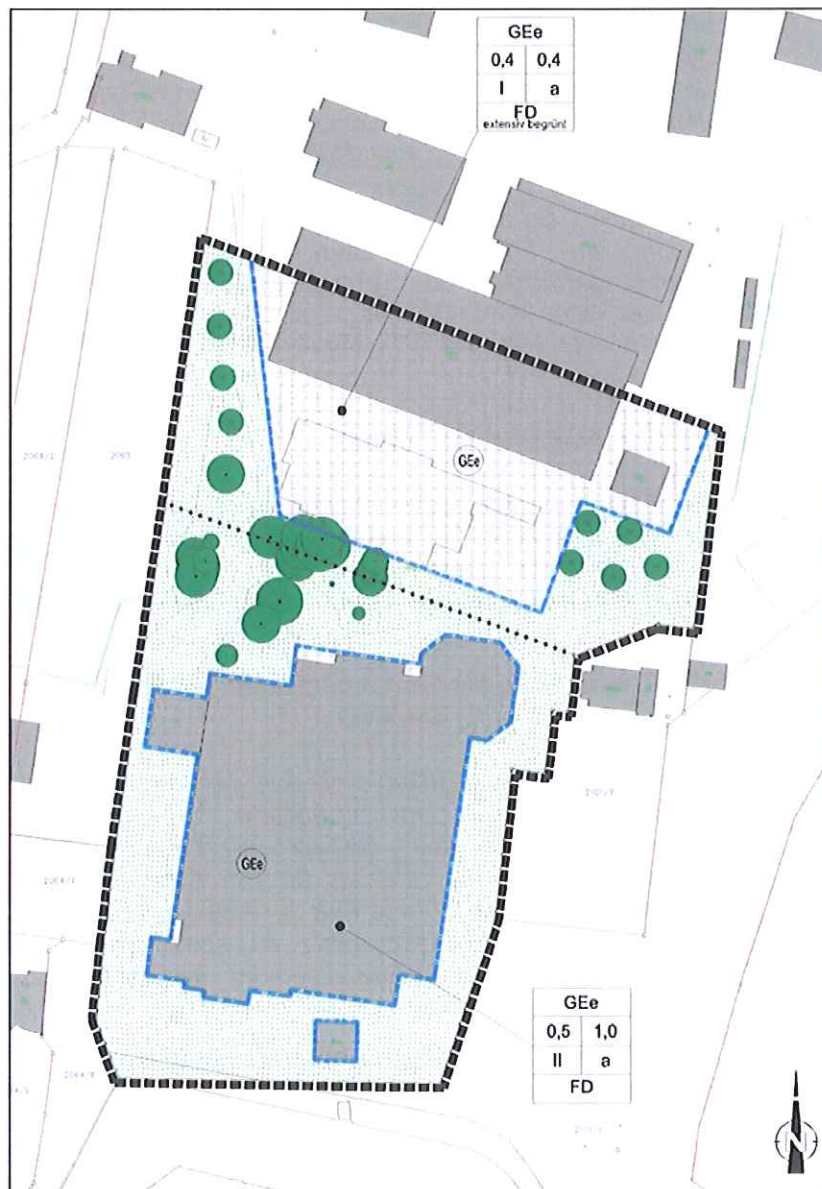
Stand September 2012

- **die Bauweise**

im Bebauungsplan „Dornier I“ ist die besondere Bauweise als offene Bauweise festgesetzt, jedoch mit einer Längenbeschränkung von maximal 200 m. Diese Bauweise ist in der vorliegenden Planung nicht möglich. Deshalb ist entsprechend der Realität die abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass die Gebäude maximal bis 100 m lang sein dürfen.

- **die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO**

beschränken sich zum Schutz des sensiblen Landschaftsbildes am Bodenseeufer auf die Unzulässigkeit greller Materialien bei der Dach- und Fassadengestaltung sowie Beschränkungen für Werbeanlagen.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

6. MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

Von der Planung ist insbesondere der Baumbestand betroffen. Die Bäume der Gruppe 1 stehen im Baufenster und müssen entfernt werden. Aufgrund ihrer ausgeprägten Mehrstämmigkeit wäre ihr Erhalt aber auch unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit fraglich.

Die Gruppe 2 ist insgesamt abgängig. Ihre zeitnahe Entfernung wäre auch unabhängig von der vorliegenden Planung erforderlich.

Die – mit Ausnahme eines Mammutbaumes - allesamt vitalen und standfesten Bäume der Gruppe 3 sind erhaltenswert. Sie reichen dicht an die südliche Begrenzung des Baufensters heran. Einzelne Stämme müssen herausgenommen werden. Ansonsten sind für die Bauzeit Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 18920 festgesetzt.

Als Ersatz für die wegfallenden Bäume sind im Rechtsplan des Bebauungsplanes insgesamt 9 Pflanzgebote für Laubbäume festgesetzt.



7. ERSCHLIESSUNG

7.1 FAHRVERKEHR

Die Kindertagesstätte liegt außerhalb des Sicherheitsbereiches des Betriebsgeländes. Sie kann über den westlich gelegenen Parkplatz und dessen Zufahrt angefahren werden. Es sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen notwendig.

7.2 RUHENDER VERKEHR

Pkw-Stellplätze stehen auf dem Betriebsgelände ausreichend zur Verfügung. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Gesamtbetriebes.


8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Kindertagesstätte wird an das ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz auf dem Betriebsgelände angeschlossen.

8.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

In Absprache mit dem Landratsamt Bodenseekreis wird auf die Ausweisung von Retentions- und Versickerungsflächen für Regenwasser verzichtet. Stattdessen ist die extensive Begrünung der neu zu errichtenden Dächer verbindlich festgesetzt. Mit dieser Maßnahme sind die Rückhaltung, der verzögerte Abfluss und die Reinigung/Filterung des Regenwassers gewährleistet. Der Bestand ist von dieser Festsetzung nicht berührt.

Immenstaad, den 10. SEP. 2012



.....

J. Beisswenger, Bürgermeister