

Begründung (Oktober 2002)

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage von Immenstaad und grenzt direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Steigwiesen“ an.

Es umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1,42 ha und wird begrenzt

- im Norden von einem Wassergraben mit Vegetationsbestand, einem daran angrenzenden Wirtschaftsweg und landwirtschaftlichen Nutzflächen
- im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- im Süden vom Gewerbegebiet „Steigwiesen“
- im Westen von der Strasse „Steigwiesen“

Im Plangebiet liegen die Grundstücke

Fl. St. Nr. 2856 - Wirtschaftsweg
Fl. St. Nr. 2857 - landwirtschaftliche Nutzfläche
Fl. St. Nr. 2859 – landwirtschaftliche Nutzfläche
Fl. St. Nr. 2860 – Lager- und Abstellplatz
sowie Teilflächen der Strasse „Steigwiesen“.

Das Gebiet ist weitgehend eben.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Straße „Steigwiesen“.

2.0 Anlass der Planung

Das vorhandene Gewerbegebiet „Steigwiesen“ ist weitgehend bebaut. Flächen für Betriebserweiterungen, Aus- und Ansiedlungen stehen kaum mehr zur Verfügung. Gleichzeitig ist die Ansiedlung kleinerer und mittlerer Betriebe von erheblicher struktureller Bedeutung für die Gemeinde Immenstaad, die sich bemüht, eine möglichst breitgefächerte Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriestruktur zu entwickeln.

Aktuell liegt der Bauwunsch der Fa. Schneider, eines jungen, bereits in Immenstaad ansässigen Technologiebetriebes vor. Die Fa. Schneider möchte mehreren Zulieferbetriebe unter einem Dach vereinen, produzierte und auszuliefernde Teile können von ihr zertifiziert werden. Der erforderliche Flächenbedarf ist innerhalb des auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 2857 ausgewiesenen Baufensters dargestellt.

Das direkt angrenzende Grundstück Fl. St. Nr. 2859 kann je nach aktuellem Bedarf in zwei Parzellen geteilt werden. Es liegen keine konkreten Planungen vor, jedoch Erweiterungs- und Aussiedlungswünsche mehrerer ortsansässiger Firmen.

Gleichzeitig soll mit der vorliegenden Planung die Erschliessungssituation der im nördlichen Teil des Gewerbegebiet „Steigwiesen“ gelegenen Betriebe deutlich verbessert werden. Die derzeit hier endende Strasse weist bisher keine Wendemöglichkeiten aus, die Andienung mit grösseren Fahrzeugen ist daher mit Rangieren und Behinderungen verbunden.

Das Grundstück Fl.St. Nr. 2860 wird von einem Gewerbegebiet als Lagerfläche und Pkw-Parkplatz genutzt. Es ist in der vorliegenden Planung als Gewerbefläche ausgewiesen, um die vorhandene Nutzung abzusichern, bleibt jedoch ohne Baufenster.

3.0 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist die Ausweisung von Gewerbeflächen im nördlichen Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet und die Verbesserung der Erschliessungssituation für bereits vorhandene Betriebe. Dadurch wird die Inanspruchnahme weiterer Ortsrandflächen vermieden, vorhandene Verkehrs- und Infrastruktureinrichtungen können mitgenutzt werden.

4.0 Vorbereitende Bauleitplanung / Einordnung in den Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch umfangreiche gewerbliche Bauflächen begrenzt. Nach Art und Umfang der vorgesehenen Nutzung kann die Planung daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad entwickelt angesehen werden.

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Im Norden des Plangebietes befindet sich das kartierte §24a-Biotop Nr. 8322-435-2750 „Feuchtwegvegetation im Grabensystem Steigwiesen“. Die Übernahme in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist erfolgt.

5.0 Planungsinhalte

Im Bebauungsplan werden ausgewiesen:

- **Gewerbegebiet (GE)** gem. § 8 BauNVO
- **Straßenverkehrsflächen** gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
= Ausbau der bereits vorhandenen Erschliessungstrasse
+ Bau einer Wendeanlage
- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
= vorhandener Wirtschaftsweg

- **Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15. BauGB
für die Gestaltung des Ortsrandes im Westen des Plangebietes und zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft,
- **Flächen für die Wasserwirtschaft** (Regenwasser-Retentions- und Versickerungsflächen) gem. § 9 (1) Nr. 16. BauGB + vorhandener Wassergraben
- **Pflanzung von Bäumen** gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
für im Bebauungsplan festgesetzte Standorte.
- **Erhalt von sonstigen Bepflanzungen**
gem. § 9 Nr. 25 BauGB
für die vorhandene Uferrandbepflanzung entlang des Wassergrabens.
- **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
für die Erschliessung der rückwärtigen Flächen des Grundstückes Fl.St. Nr. 2859.
- **Fahrzeug-Stellplätze**
auf den Baugrundstücken
- **Flächen für Versorgungsanlagen**
Standort für eine erforderliche Trafostation

5.1 Gewerbegebiet (GE)

Die Flächen sind als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Bauleiter gem. § 8 (3) Nr. 1. BauNVO sollen zugelassen werden, da dies dem Bedarf entspricht. Nicht zulässig sind jedoch Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (§ 8 (2) Nr. 2. BauNVO, da diese Einrichtungen bevorzugt innerhalb der gewachsenen Orte untergebracht werden sollen.

Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3. BauNVO widersprechen der örtlichen Struktur und sind deshalb nicht zugelassen.

5.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ) + Geschoßflächenzahl (GFZ)**

Die Werte orientieren sich am Bestand und am Grundsatz des sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der gem. § 17 BauNVO höchstzulässige Wert 0,8 für die GRZ wird jedoch im vorliegenden Plan (GRZ = 0,6) nicht voll ausgeschöpft, um eine Mindest-Freiflächenstruktur zu sichern.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Es wird die ein- und zweigeschossige Bauweise zugelassen. Sie entspricht dem Bestand sowie der Umgebungsbebauung und fügt sich in das Ortsbild ein.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der maximalen Wandhöhe definiert.

6.0 Erschließung, Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Straßennetz, wobei die innerhalb des Geltungsbereich gelegene Teilfläche der Strasse „Steigwiesen“ ausgebaut und mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage versehen wird.

Um den Erhalt des Wassergrabens entlang der Strasse zu gewährleisten, werden die beiden Grundstücke Fl.St. Nr. 2857 + 2859 gemeinsam von der geplanten Wendefläche aus erschlossen. Die Erschließung des Grundstückes Fl.St. Nr. 2860 erfolgt über das benachbarte, außerhalb des Geltungsbereich gelegene Grundstück Fl.St. Nr. 2861.

6.1 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze müssen auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken nachgewiesen werden. Der Bau einer Sammelanlage ist nicht vorgesehen.

7.0 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind, mit Ausnahme der Stromversorgung, ausreichend. Der Standort für eine erforderliche Trafostation ist im Plan nachgewiesen.

Regenwasser soll innerhalb des Plangebietes gesammelt und in die im Plan ausgewiesenen Retentions- und Ableitungsflächen eingeleitet werden. Die vorhandenen Wassergräben entlang der Strasse „Steigwiesen“ und im Norden des Plangebietes werden Bestandteil des Regenwasser-Bewirtschaftungskonzeptes.

8.0 Grünordnung

Ein Maßnahmenkonzept zur Grünordnung wurde für das Plangebiet erarbeitet und ist in die Festsetzungen eingeflossen.

Hierzu gehören

- die Bildung „grüner“ Ortsränder im Norden und Osten durch Erhaltungsgebote für die vorhandene Vegetation entlang des Wassergrabens und die Ausweisung von Grünflächen auf den privaten Baugrundstücken. Eine kleinere Grünfläche wird außerhalb des Plangebietes als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Die Einbeziehung in den Geltungsbereich erfolgt nicht, da sie auf der Gemarkung des benachbarten Friedrichshafener Teilorts Kluftern liegt.
- Pflanzgebote für Bäume entlang der Strasse „Steigwiesen“,
- die Ausweisung von zu gestaltenden und zu bepflanzenden Retentions- und Ableitungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches,
- die Minimierung der Flächenversiegelung und weitgehende Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung,
- die ausschließliche Versickerung und Ableitung von Dach- und Oberflächenwasser über offene Mulden,
- Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücke und zur Fassadenbegrünung,
- Der Schutz + Erhalt sowie die Weiterentwicklung des vorhandenen §24a-Biotopes im Norden des Plangebietes.

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Die vorliegende Planung ist als Eingriff gem. § 8 NatSchG und § 1a BauGB zu bewerten und unterliegt der Eingriff-Ausgleichsregelung. Die entsprechende Bilanzierung liegt mittlerweile vor. Auswirkungen sind insbesondere auf folgende Umweltfaktoren bzw. Schutzgüter festzustellen:

- Boden (Versiegelung)
- Grundwasser / Wasserhaushalt
- Klima
- Orts- und Landschaftsbild
- Flora/Fauna.

Bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt sich ein deutliches Biotopwert-Defizit.

Zusätzlich zu den im Plan ausgewiesen Grün- und Ausgleichsflächen mit Erhalt und Weiterentwicklung des § 24 a Biotopes, Anlage von Retentionsflächen und Baumpflanzungen zur Eingrünung werden weitere Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Hierzu steht das Grundstück Fl.St. Nr. 2738 auf der Gemarkung Immenstaad zur Verfügung, das an den Gemeindewald Distr. III Schlättle anschließt. Vorgesehen ist die Extensivierung der Flächen durch die weitgehende

Herausnahme der landwirtschaftlichen Nutzung und Entwicklung zur Nasswiese.

9.0 Flächenbilanz

In der vorliegenden Planung sind ausgewiesen:

• Gewerbegebiet (GE)	9.330 m ²	= 68 %
• Grünflächen	2.350 m ²	= 16 %
• Verkehrsflächen (Erschliessungsstrasse + Wendefläche) ca.	1.870 m ²	= 13 %
• Verkehrsflächen (vorhandener Wirtschaftsweg) ca.	430 m ²	= 3 %
Gesamtfläche	13.520 m²	= 100 %

10. Kosten

Die durch die Realisierung der vorliegenden Planung entstehen Kosten für die Verkehrserschliessung, Ver- und Entsorgung , die jedoch derzeit noch nicht exakt zu beziffern sind.

Immenstaad, den..... **10. Okt. 2002**