

Gemeinde Immenstaad/Bodensee, Kreis Überlingen

Bebauungsplan Ruhbühl-Speckwiesen

Begründung (nach § 9 Abs. 1 Nr. BBauG)

---

1.00 Erfordernis der Planaufstellung

1.01 In Abstimmung mit der Gemeinde Immenstaad hat die NfHSBW ein zusammenhängendes Gelände zur Verwirklichung einer großzügigen Freizeit und Ferienanlage erworben.

Als sinnvolle Ergänzung und um den Eindruck einer Verödung außerhalb der Saison auszuschließen, ist die Zuordnung von Dauerwohnungen bewußt eingeplant worden.

Zur Durchführung dieser Maßnahme ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Anpassung an den Flächennutzungsplan notwendig.

1.02 Der Bodensee, die einzige große Wasserfläche in Baden-Württemberg, ist neben dem Schwarzwald die beliebteste und bekannteste Ferien- und Erholungslandschaft. Die Nähe der Alpen und die Nachbarschaft zu den Fremden - Verkehrsschwerpunkten Schweiz und Österreich gibt dieser Landschaft einen besonderen Reiz. Weitere große Bedeutung wird der Bodensee und im besonderen die Ufergemeinden als Naherholungsgebiet für die südlichen und mittleren Landesteile gewinnen, wenn die Autobahn Stuttgart - westl. Bodensee fertiggestellt ist.

Die vorliegende Planung ist auf die Erfordernisse des Landesentwicklungsplanes und des Fremdenverkehrsentwicklungsprogramms abgestimmt.

Speziell für den Familienurlaub, aber auch für den Urlauber unter 30 Jahren wird das bisher vermißte attraktive Bettenangebot in Holzhäusern und Appartements mit den dazugehörigen Sport- und Spielanlagen geboten.

1.03 Immenstaad als Standort:

In günstiger zentraler Lage auf der Sonnenseite des Sees, nahezu an dessen breiter Stelle gelegen und mit der besten Wasserqualität des deutschen Ufers hat Immenstaad ausgezeichnete Voraussetzungen zur Entwicklung als Feriencentrum.

Vom Fischerdorf mit stark landwirtschaftlichem Rückhalt entwickelt sich die Gemeinde stetig zu einem organisch sich ausdehnenden Ferienort (118 000 Übernachtungen pro Jahr). Die vorgesehene Erneuerung der Ortsmitte und die bauliche Entwicklung nach dem Flächen-

nutzungsplan sind Grundlagen für einen quantitativen und qualitativen Ausbau der Fremdenverkehrseinrichtungen.

Vorhanden sind und werden weiter ausgebaut:

- a) ein vielseitiges Angebot an Freizeiteinrichtungen entlang dem Ufer (Freibad, Segelschule, alter und neuer Hafen, Sport- und Spielanlagen),
- b) weite, ruhige Wege am Ufer, in den nah gelegenen Auen und den Waldzügen, zahlreiche Ausflugsziele in näherer und weiterer Umgebung,
- c) bestes Bauland für Dauer- und Ferienwohnungen mit See-Beziehungen auf Gelände mit geringem landwirtschaftlichem Wert.

#### 1.04 Planung Speckwiesen-Ruhbühl:

Die Planungen zielen auf ein eigenständiges Bauegefüge, das die Grundstruktur der Gemeinde Immenstaad nicht stört und sinnvoller Auftakt für die Bauabsichten nach dem Flächennutzungsplan ist.

Die Planung schafft ein ideales Ferienland neben Wohnungen für Menschen, die alle Wohnmöglichkeiten und alle Einrichtungen für eine behagliche Erholung vorfinden wollen.

#### 1.05 Künftige verkehrliche Baumaßnahmen

Die Straßenbauverwaltung beabsichtigt, zusammen mit dem Neubau der Umgehung Friedrichshafen, den Knotenpunkt B 31/L 207 in eine niveaufreie Kreuzung einzubauen und die B 31 in Richtung Friedrichshafen auf 4 Fahrstreifen zu verbreitern. Für diese Maßnahme wurde in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung (Reg. Präs. Südbaden in Freiburg) ein Vorentwurf aufgestellt, der eine Unterführung der L 207 im künftigen Kreuzungsbereich mit der B 31 vorsieht. Die für diese Maßnahme benötigten Grundstücksflächen sind anhand der Vorentwürfe (Lage- u. Höhenpläne + Querschnitte) ermittelt und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Ausbau der vorerwähnten Kreuzung wird in etwa 8 - 10 Jahren erfolgen. Für die Zwischenzeit ist seitens der Straßenbauverwaltung eine Lichtsignalregelung der bestehenden Kreuzung B 31/L 207 vorgesehen. In diese Signalregelung soll der Fußgängerüberweg im Zuge der B 31 einbezogen werden. Im endgültigen Ausbauzustand wird dagegen der Gehweg gemeinsam mit der L 207 unterführt.

1.1.0 Bevölkerungsentwicklung:

<u>Jahr</u>	<u>Ew.</u>	<u>jährlicher Zuwachs %</u>
1950	1.686	
1961	1.925	
1962	1.955	1,6
1963	2.133	9,1
1964	2.158	1,2
1965	2.281	5,7
1966	2.394	4,9
1967	2.524	5,4
1968	2.690	6,6
1969	2.833	5,3
1970	3.000	5,9

1.1.1 Soziologische Gliederung, Erwerbsstruktur

Immenstaad erfüllt in seiner Struktur und Lage die zwei Grundvoraussetzungen für eine ausgesprochene Entwicklungsgemeinde.

- a) Hauptberuflich sind mehr als 80 % der in der Gemeinde beschäftigten Einwohner nicht landwirtschaftlich tätig.
- b) die seenahe Lage.

Hält die Entwicklung der letzten Jahre an ( 5 - 5,5 % jährlicher Zuwachs), wird die Bevölkerung im Jahre 1985 ca. 7.000 Einwohner betragen.

Entsprechend den Richtlinien des Innenministeriums Stuttgart für die Ufergemeinden sollte Immenstaad angesichts des wachsenden Erholungsbedürfnisses der Bevölkerung und ihrer vermehrten Freizeit vor allem auf diesem Sektor besondere Anstrengungen unternehmen.

Die zukünftige Entwicklung soll sich daher nicht mehr entlang dem Ufer ausdehnen, sondern sich im Hinterland vollziehen.

1.1.2. Zukünftige strukturelle Entwicklung:

Die gesunde wirtschaftliche Struktur und die hervorragende Lage der Gemeinde Immenstaad (verkehrsmäßig, topographisch und geographisch) bieten ideale Voraussetzungen für eine weitere starke Entwicklung. Die vorliegende Planung legt ihr Hauptgewicht auf das Thema Ferien und Freizeit. In diesem Zusammenhang wird es notwendig sein, auch im alten Ortsteil der Gemeinde eine städtebauliche Neuordnung einzuleiten. Besonders wichtig ist, den alten Ortsteil mit den geplanten Sport- und Erholungseinrichtungen mit dem neuen Ferien- und Wohngebiet eng zu verklammern.

2.0.0. Planungsträger

Um der Entwicklung und den obengenannten Vorstellungen Rechnung zu tragen, war es notwendig, in einem langen Planungsprozess unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte die idealen Voraussetzungen für ein Ferien- und Freizeitgebiet in Zusammenhang mit einer Wohnanlage zu schaffen.

3.0.0. Lage, Art und Größe des geplanten Baugebiets

3.0.1. Grenzen:

Im Süden	ca. 90 - 120 m oberhalb der B 31
Im Osten	entlang der L 207 und der bestehenden Siedlung
Im Norden	entlang eines vorhandenen öffentlichen Feldweges und dem Wald Speckholz.

Das Gebiet weist auf:

topographische Verfallungen mit Max.Höhe von

Im Gewinn	Ruhbühl	422.50 NN. = 27,5 m über See
Im Gewinn	Speckwiesen	412.50 NN. = 17,5 m über See.

Beide Gewanne werden getrennt durch eine Senke mit 416.00 NN.

3.0.2. Gesamtgebiet (Bruttobauland, Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

19,2 ha

Nettobauland

WA-Gebiete 5,3 ha

SO-Gebiete 8,525 ha

Kindergarten 0,249 ha

14,07 ha

Öffentliche Grünflächen

1,90 ha

Flächen für ruhenden u. fließenden Verkehr

4,583 ha

(einschl. Freihalteflächen für spätere Verkehrsführung L 207)

3.0.3. Im Bauwohnbereich sind vorgesehen:

in mehrgeschossigen Bauten	ca.	300	WE
in 2geschossigen Reihenhäusern	ca.	50	WE
in 1geschossigen Bungalows	ca.	24	WE

Im Ferienbereich sind vorgesehen:

in mehrgeschossigen Bauten	ca.	165	WE
in Ferienhäusern	ca.	144	WE

Restaurant/Cafè, Läden, Hallenbad

3.0.4. Die durchschnittliche Nutzung (GFZ) wird 0,5 - 0,1 betragen.

3.0.5. Als öffentliche Einrichtungen sind vorgesehen:

1 Kindergarten, Spiel- und Sportflächen, Trimm-Dich-Pfad.

Mit Beteiligung der Neue Heimat Städtebau erstellt die Gemeinde ein Wellenbad.

3.0.6.	<u>Baubeginn:</u>	Erschließung:	Frühjahr 1972
		Hochbauten :	Frühjahr 1973.

4.0.0. Flächennutzungsplan

In Anlehnung an den Entwurf des Flächennutzungsplanes vom Januar 1972 wurde die Konzeption für den Standort und die Bebauung, die räumlichen und städtebaulichen Zusammenhänge, die örtlichen und überörtlichen Verkehrsverbindungen und die landschaftsplanerischen Gesichtspunkte entwickelt.

5.0.0. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Die vorgesehene Bebauungsgrenzlinie beschränkt sich auf die von der Neue Heimat Städtebau zum Erwerb beabsichtigten Grundstücke. Der am 21. 12. 1971 vorgelegte Entwurf zum Bebauungsplan wurde zur Auslegung beschlossen.

6.0.0. Umgebende Bebauungspläne:

Für die bestehende Siedlung im Nordosten des räumlichen Geltungsbereichs liegt ein Bebauungsplan aus.

7.0.0. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das in den Bebauungsplan einbezogene und umgebende Gelände (außer bestehender Siedlung) wurde bisher ausschließlich nur landwirtschaftlich genutzt.

8.0.0. Naturräumliche Gegebenheiten (Untergrund, Oberflächenbeschaffenheit, Bepflanzung)

Das Gelände besteht aus Höhenrücken, im allgemeinen flach geneigten und aus nach Osten etwas steiler ausgebildeten Hangflächen und tief liegenden Bachniederungen.

Bisherige Bepflanzung: vorwiegend Obstbauplantagen und Maisfelder.  
Baugrund: siehe geologisches Gutachten.

9.0.0. Verkehr, Versorgung, Entsorgung:

9.1.0. Äußere Verkehrserschließung

Die Magistrale des Neubaugebietes (Haupterschließungsstraße) wird etwa 20 m südlich der vorhandenen Bebauung niveaugleich an die Landesstraße 207 Immenstaad-Kluffern angeschlossen. Ausbildung der Anschlußstelle nach Knotenpunktstyp II der RAL-K mit Linksabbiegespur im Zuge der Landesstraße und Kanalisierung der Nebenverkehrsströme.

Der derzeitige Anschluß der Wohnsiedlung an die L 207 wird gesperrt, die Siedlung über eine rückwärtige Querspange neu erschlossen. Die im Norden der Siedlung vorhandenen Bushaltestellen werden zur künftigen Anschlußstelle verlegt.

9.2.0. Innere Verkehrserschließung

Als Haupterschließungsstraße gilt die in Ost-West-Richtung verlaufende Magistrale, die neben dem Ferienzentrum auch weitere Neubaugebiete der Gemeinde Immenstaad erschließen und mit dem klassifizierten Verkehrsnetz verbinden wird. Sie soll später nach Südwesten verlängert und mit dem Ortskern über ein bestehendes Bauwerk im Zuge der B 31 verbunden werden. Die Magistrale ist als anbaufreie Verkehrsstraße konzipiert mit Fahrstreifenbreiten von jeweils 3,75 m.

Die beiden Teile des Ferienzentrums werden mit zwei Stichstraßen (Anliegerstraßen) erschlossen, die etwa 150 m westlich der L 207 in Form einer niveaugleichen Kreuzung mit der Magistralen verbunden werden. Die Ausbildung des Knotenpunktes erfolgt, in Anlehnung an die RAL-K, nach Typ II mit Linksabbiegespuren im Zuge der Haupterschließungsstraße und Fahrbahnteiler (Tropfen) in den beiden Einmündungsbereichen.

Die als Schleife konzipierte nördliche Stichstraße ist etwa 553 m lang und endet in einem Wendekreis. Die bestehende Wohnsiedlung sowie der im Norden verlaufende Hauptwirtschaftsweg werden über Querspangen mit der vorerwähnten Anliegerstraße verbunden.

Die Erschließung des südlichen Bauabschnittes erfolgt über 2 Stichstraßen in Form einer Gabel, wobei der östliche Straßenzug in bezug auf Trassierung und Verkehrsregelung als vorfahrtsberechtigt gegenüber der westlichen Anliegerstraße konzipiert ist. Innerhalb der beiden Wendekreise sind Parkierungsmöglichkeiten vorgesehen. Länge der Stichstraßen = 385 m bzw. 259 m.

Die Anliegerstraßen erhalten Fahrbahnbreiten von je 6,50 m, die begleitenden Gehwege sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Leitungsstraßen in einer Breite von je 2,0 m ausgewiesen.

#### 9.3.0. Schallschutz

Im Zuge der L 207 sind am Tag 56 dB (A) und in der Nacht 49 dB (A) zu erwarten. Bei der Berechnung sind die zumindest teilweise Führung der B 31 im Einschnitt sowie Witterungseinflüsse (vorherrschende Windrichtung: West-Ost) nicht berücksichtigt. Man kann daher davon ausgehen, daß zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der B 31 nicht erforderlich sind.

Ähnliche Überlegungen gelten für die künftige Bebauung an der L 207. Da die Gebäude ausschließlich nach Süden orientiert werden und in Richtung Landesstraße keine Fenster erhalten, dürften auch hier zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

#### 9.4.0. Entsorgung:

Die Entsorgung der Gemeinde und damit des Bebauungsplangebietes ist durch eine neue zweistufige Kläranlage gewährleistet. Die Kapazität der Kläranlage ist auf 24.000 Ew. angelegt. Eine Erweiterung auf 30 000 Ew. erfolgt 1973. Die Gemeinde Immenstaad hat an den 24 000 Einwohner-Gleichwerten (EWG) einen Anteil von 6 250. Davon sind in Anspruch genommen: 5 500 EWG.

Von den in der Erweiterung vorgesehenen 6 000 EWG (24 000 auf 30 000 EWG) wird die Gemeinde Immenstaad mindestens 3 000 EWG-Anteile erwerben. Dadurch ist die Abwasserbeseitigung gesichert.

Die Verwirklichung des Vorhabens der Neue Heimat erfolgt in einem Zeitraum von 3 - 5 Jahren. Die Erweiterung der Kläranlage ist 1973 abgeschlossen.

Müllbeseitigung erfolgt durch die Müllbeseitigungsanlage Friedrichshafen.

#### 9.5.0. Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch das gemeindeeigene Wasserwerk. Der Bedarf kann gedeckt werden.

10.0.0. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit:

Die überschlägige Kostenschätzung basiert nur auf einer groben Ermittlung des Umfanges der notwendigen Leistungen. Die Kosten für die innere und äußere Erschließung trägt die NHSBW. Die äußere Erschließung nach Umfang des Vertrags vom 21. 12. 1971.

Kosten innere Erschließung

Grundstücksanteil für öffentl. Straßen, öffentl. Gehwege, öffentl. Grün- und Gemeinbedarf ca. 47.530 qm à DM 48.--	DM 2.282.000.--
Straßenbau, Gehwege, Parkplätze	DM 2.620.000.--
Entwässerung	DM 1.156.000.--
Wasserversorgung	DM 622.000.--
Straßenbeleuchtung	DM 231.000.--
öffentl. Außenanlagen	DM 500.000.--
	<hr/>
	DM 7.410.000.--
	=====

Nicht enthalten sind:

Stromversorgung (Durchführung und Anschluß-  
gebühren über Badenwerke)  
Gemeinschaftsantennenanlage  
Müllbeseitigung  
Planungs- und Vermessungskosten

Kosten äußere Erschließung

Beitrag Ausbau L 207	DM 25.000.--
Beitrag Neubau Erdbehälter	DM 330.000.--
Zuleitung Hochbehälter zum Ferienzentrum	DM 750.000.--
Windkesselpumpwerk (Druckerhöhung) im Hochbehälter	DM 100.000.--
Kanalisation (Mischsystem)	DM 550.000.--
	<hr/>
	DM 1.755.000.--

Nicht enthalten sind:

Grundstücks-, Erwerbs-, Entschädigungs-, Vermessungs-  
und sämtliche Planungskosten, die für Maßnahmen der äußeren  
Erschließung anfallen können, sowie Kosten, die für ein Regen-



Rückhalte- oder Regenklärbecken entstehen könnten  
und Kosten für Fußgängerüber- bzw. -Unterführung.

11.0.0. Stand des Verfahrens über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes:

Die Gemeinde Immenstaad besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1961. Der Gemeinderat hat auf Anregung des Regierungspräsidiums die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes beschlossen und Dipl.Ing. K i l p e r , Stuttgart, 1970 damit beauftragt.

Der Plan ist vom Gemeinderat im Entwurf festgestellt und lag öffentlich aus. Bedenken und Anregungen sind für bzw. gegen die Ausweisung des Bebauungsplangebietes Ruhbühl nicht eingegangen. Den anderen Bedenken und Anregungen kann Rechnung getragen werden, bis auf die Einsprüche der Firma Dornier und der Stadt Friedrichshafen wegen des Ausbaus der B 31 und des vorgesehenen Knotens B 31/L 207. Beide Einsprechende wünschen die Verlegung der B 31 in den nördlichen Gemarkungsteil von Immenstaad.

Sowohl die Neue Heimat als auch die Gemeinde Immenstaad wären damit einverstanden. Nicht aber das Straßenbauamt Konstanz. Daher konnte der Flächennutzungsplan bis heute noch nicht zur Genehmigung geführt werden. Die Neue Heimat hat jedoch die für den Knoten B 31/ L 207 notwendigen Grundstücksflächen ausgespart und für die Straßenbaumaßnahme reserviert.

Das Ergebnis der derzeitigen Verhandlungen zwischen den Straßenbauämtern Konstanz und Ravensburg muß daher abgewartet werden.

Solange aber kann der Bebauungsplan Ruhbühl nicht ohne Genehmigung bleiben. Es wird daher zur Abwendung finanzieller Nachteile um eine

Vorabgenehmigung

gebeten (§ 8 Abs. 2 BBauG).

Bei der Durchführung des Vorhabens der Neue Heimat bezahlt die Neue Heimat an die Gemeinde:

- |    |  |               |
|----|--|---------------|
| 1. | Für das geplante Wellenbad   | DM 600.000.-- |
| 2. | Für die Verbesserung der Wasser-Versorgung   | DM 330.000.-- |
| 3. | Für die Wasserzuleitung vom Erdbehälter zum Baugebiet 5/6 der Kosten von ca. 900.000.-- DM | DM 750.000.-- |

Die Gemeinde muß diese Aufgaben dringend erfüllen. Sie ist an der Verschuldungsgrenze. Eine höhere Belastung (in diesem Falle aller Einwohner) ist nicht mehr zu vertreten.

Die Neue Heimat wird das Vorhaben nicht mehr durchführen, wenn man auf die Genehmigung des Flächennutzungsplanes warten muß. Der dadurch entstehende Schaden für die Gemeinde wäre daher enorm. Zeitliche Verzögerungen mußte die Neue Heimat bereits durch den "Bodensee-Erlaß" in Kauf nehmen. Es wurden Umpfanungen durchgeführt.

Die jetzige Planvorlage entspricht den Vorstellungen des Innenministeriums.

Es darf noch darauf hingewiesen werden, daß der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes (Speckwiesen) bereits im alten Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen war.