

Begründung (Juni 2003)

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich von Immenstaad .

Es umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 2.000 m² und wird begrenzt

- im Süden von der Gehrenbergstrasse
- im Westen und im Norden von der Strasse „Auf dem Ruhbühl“
- im Osten von bebauten Grundstücken (Hausgärten).

Im Plangebiet liegen die Grundstücke

Fl. St. Nr. 3632 - öffentliche Grünfläche
Fl. St. Nr. 1853 – Strasse „Auf dem Ruhbühl“ (Teilfläche).

Das Gebiet ist weitgehend eben.

2.0 Anlass der Planung

In der Gemeinde Immenstaad gibt es nach wie vor eine große Nachfrage nach erschwinglichen Baugrundstücken für Familien mit Kindern. Gefragt sind insbesondere Flächen, auf denen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können.

Neubaugebiete am Ortsrand können aufgrund der knappen Flächen nur sehr behutsam und sparsam ausgewiesen werden. Die Gemeinde bemüht sich derzeit, innerörtlich gelegene Flächen zu reaktivieren bzw. einer städtebaulich verträglichen Bebauung zuzuführen. Auf der Suche nach geeigneten Bereichen stieß man auf die im Gebiet „Ruhbühl / Siedlung“ gelegene öffentliche Grünfläche. Diese in den 70er Jahren nach damaligen Gestaltungskriterien angelegte Fläche macht einen wenig einladenden Eindruck und wird von der Bevölkerung so gut wie nicht genutzt. Aufgrund fehlender Raumkanten vergrößert sie optisch den Einmündungsbereich Gehrenbergstrasse / „Auf dem Ruhbühl“ und wirkt städtebaulich wenig befriedigend. Ihr ökologischer Wert ist aufgrund der Verwendung sog. „pflegeleichter“ Gehölzarten gering, ihre Bedeutung reduziert sich auf das Siedlungsklima und den Grundwasserhaushalt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung einer möglichen Bebauung ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich, in dem die Fläche als öffentliche Grünfläche dargestellt ist.

Mittelfristig ist geplant, den Strasseneinmündungsbereich mit einer Kreisverkehrsanlage umzubauen. Der Flächenbedarf für die Strasse reduziert sich etwas, die Restflächen können den künftigen Baugrundstücken zugeschlagen werden.

3.0 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist die Ausweisung von Bauflächen für Einzel- oder Doppelhäuser im Anschluß an die vorhandene Bebauung. 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 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, dessen Gesamtfläche wiederum im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad als Wohnbauflächen dargestellt ist. Die vorliegende Planung kann daher als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

5.0 Planungsinhalte

Im Bebauungsplan werden ausgewiesen:

- **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO
- **Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15. BauGB
Als Gliederung des neuen Baugebietes und zur Abschirmung der vorhandenen Bebauung
- **Pflanzung von Bäumen** gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
für im Bebauungsplan festgesetzte Standorte.
- **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
für die Erschliessung der neu entstehenden Baugrundstücke
- **Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen**
auf den Baugrundstücken
- **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**
Entlang der Gehrenbergstrasse und „Auf dem Ruhbühl“.

5.1 Allgemeines Wohngebiet (WA))

Die Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die in § 4 (3) genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie den vorhandenen Gebietscharakter stören und dem Ziel der Planung zuwiderlaufen würden.

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.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Es wird die eingeschossige Bauweise zugelassen. Sie entspricht dem Bestand.

- **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 und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der künftigen Eigentümer der Baugrundstücke.

6.1 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden.

7.0 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ausreichend.

Regenwasser soll innerhalb des Plangebietes gesammelt und in herzustellende Retentions- und Ableitungsflächen eingeleitet werden. Zusätzlich ist der Bau eines Regenwassersammlers zu einem in der Nähe gelegenen Wassergraben vorgesehen.

8.0 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

Bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt sich ein Biotopwert-Defizit, das außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Es entsteht im Schutzgut Boden eine zusätzliche Versiegelung auf 710 m², das Biotopwertdefizit im Bereich Flora/Fauna beträgt 4.652 Biotopwertpunkte.

Der Eingriff in die Schutzgüter Wasser und Klima kann im Plangebiet durch Maßnahmen zur Retention von Regenwasser und Baumpflanzungen ausgeglichen werden. Das Ortsbild wird durch die geplanten Maßnahmen aufgewertet.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Schutzgut Boden und Flora/Fauna können außerhalb des Plangebietes auf Fl.St.Nr. 2738 erfolgen durch Extensivierung bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzter Flächen mit Entwicklung zur Nasswiese.

9.0 Kosten

Die durch die Realisierung der vorliegenden Planung entstehen Kosten für die Bauleitplanung und die Vermessung der künftigen Baugrundstücke.

Immenstaad, den 15.09.2003

