

## Begründung

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch zur Änderung des Bebauungsplanes „Widdum“ .

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im wesentlichen begrenzt durch:

Montfortstraße teilweise, Flurstücke 30/4 teilweise, 683/2, 683, 682/5, 682 teilweise, 682/4, 682/3

## Inhaltsübersicht

### 1. Allgemeines

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Anlaß und Ziel der Planung
- 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.4 Früherer Rechtsstand

### 2. Planinhalt

- 2.1 Gliederung des Geltungsbereichs
- 2.2 Städtebauliches Konzept
- 2.3 Änderungen gegenüber dem heutigen Planstand
- 2.4 Grünordnung / Eingriffsregelung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz

### 3. Maßnahmen

- 3.1 Bodenordnung
- 3.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen
- 3.3 Kosten

## 1. Allgemeines

### 1.1 Rechtgrundlagen

Baugesetzbuch ( BauGB ) vom 08.12.1986  
Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) vom 23.01.1990  
Planzeichenverordnung 1990 ( PlanzV 90 ) vom 18.12.1990  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg ( LBO ) vom 08.08.1995

### 1.2 Anlaß und Ziel der Planung

Im derzeit gültigen Bebauungsplan „Widdum“ ist die Geschosigkeit mit I+DG festgesetzt. Planungsabsicht war dabei, 1 Vollgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß zu ermöglichen. Im angrenzenden Bebauungsplan „Öhnehofen I“ waren die Planungsziele dieselben, eine Festsetzung I+DG war jedoch aus rechtlichen Gründen nicht mehr möglich.

Die beiden Bebauungsgebiete sind sowohl räumlich als auch konzeptionell als eine Einheit zu sehen und sind im wesentlichen als solche auch realisiert. Faktisch ist im Bebauungsplangebiet „Widdum“ jedoch eine 2-geschoßige Bebauung möglich.

Dieser Unterschied in der Geschosfestsetzung führt bei der Bemessung des Erschließungsbeitrages dazu, daß die Baugebiete verschieden hoch belastet bzw. veranlagt werden, obwohl die tatsächliche bauliche Ausnutzung annähernd gleich ist.

Mit dieser Änderung soll der Bebauungsplan „Widdum“ dem angrenzenden Bebauungsplan „Öhnehofen I“ planungsrechtlich angeglichen werden.

### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Änderung des Bebauungsplans „Widdum“ berührt keine Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan ist daher auch nach der Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1.4 Früherer Rechtsstand

Für das Plangebiet existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der geändert werden soll.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Verfahren soll daher als Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes wird der bisherige Bebauungsplan durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

## 2. Planinhalt

### 2.1 Gliederung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 0,65 ha = 100 %

Davon sind:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Allgemeines Wohngebiet     | ca. 0,50 ha = 77 % |
| öffentliche Verkehrsfläche | ca. 0,13 ha = 20 % |
| öffentliche Grünfläche     | ca. 0,02 ha = 3 %  |

### 2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des bisherigen Bebauungsplanes stimmt abgesehen von der Geschoßigkeit nach wie vor mit den Zielvorstellungen der Gemeinde überein und soll durch die Änderung im Grundsatz nicht angetastet werden.

#### 2.1 Änderungen gegenüber dem heutigen Planstand

Im wesentlichen wird der Bebauungsplan nur bezüglich der Festsetzung über die Geschoßigkeit geändert.

Die Festsetzung 1+DG, die rechtlich eine 2-geschoßige Bebauung ermöglicht, soll entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes auf 1 Geschoß abgeändert werden. Lediglich auf dem exponierten Eckgrundstück im Osten des Plangebietes soll zur Betonung des Ortseinganges weiterhin eine 2-geschossige Bebauung möglich sein.

Die zukünftige Beschränkung auf ein Vollgeschoß entspricht immernoch dem ursprünglichen Planungsgedanken, 1 Vollgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß zuzulassen. Sofern sich das ausgebaute Dachgeschoß unter der Vollgeschoßgrenze befindet, ist dies auch zukünftig möglich und zulässig.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Die bestehende Bebauung entspricht im wesentlichen der neuen Festsetzung. Mit dieser Änderung soll die einheitliche Bebauung des südöstlichen Ortsrandes Kippenhauses gesichert werden.

Die Begrenzung der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude soll auch in der Bebauungsplanänderung beibehalten werden. Immenstaad als Gebiet mit starker Fremdenverkehrsfunktion ist zwangsläufig einer starken Nachfrage nach Zweitwohnungen ausgesetzt. Mit dem Anstieg des Zweitwohnungsanteil geht vorallem in den dörflich strukturierten Teilgemeinden Immenstaads die städtebauliche Eigenart der Ein- bis Zweifamilienbebauung verloren. Kippenhausen ist im Bereich des Bebauungsplanes „Widdum“ gerade durch das Ein- bzw. Zweifamilienhaus stark geprägt. Um einer unerwünschte Umstrukturierung vorzubeugen, wird die Anzahl der Wohneinheiten wieterhin auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt.

Die weiteren Änderungen des Bebauungsplans sind lediglich redaktioneller Art. Aufgrund der inzwischen geänderten Rechtsgrundlagen (BauGB statt BBauG, neue BauNVO, neue PlanzVO, neue LBO) mußten die Festsetzung den neuen Bedingungen angepaßt werden.

Die Festsetzung über die Niederspannungsfreileitungen wurde in der Bebauungsplanänderung nicht mehr berücksichtigt, da sie nur die gültige Rechtslage beschreibt.

Regelungen über die Zulässigkeit und Gestaltung der Dachgaupen sind nicht mehr in den Bebauungsplan aufgenommen worden, da die Gaupensatzung der Gemeinde Immenstaad, die am 11.03.96 als Satzung beschlossen wurde, auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Widdum“ gilt und die dazu notwendigen Festsetzungen beinhaltet. Ein entsprechender Verweis auf die Gaupensatzung ist im Bebauungsplan vorhanden.

## 2.2 Grünordnung / Eingriffsregelung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt zudem eine Reduzierung der baulichen Nutzung. Ein Eingriff gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist daher nicht gegeben.

## 3. Maßnahmen

### 3.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

### 3.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Grundsätzliche soziale Probleme bei der Durchführung der Bebauungsplanänderung sind nicht erkennbar.

### 3.3 Kosten

Die Durchführung der Bebauungsplanänderung verursacht keine Kosten.

gefertigt:  
Friedrichshafen, den 30.01.97

KIENZLE + VÖGELE

Ausgefertigt

Immenstaad, den 25.02.1997  
30.01.97



Beisswenger  
Bürgermeister