

Begründung (März 2005)

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im westlichen Gemeindegebiet von Immenstaad, innerhalb des Geltungsbereichs des .bislang rechtsgültigen Bebauungsplanes „Hardt – Horn“.

Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.800 m² und wird begrenzt

- im Norden, Osten und Süden von der Hardtstraße
- im Westen von bebauten Grundstücken.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke

Fl. St. Nr. 4118, 4119, 4120, 4121, 4125, 4126 (Bauplätze).

Das Gebiet weist eine ausgeprägte Senkenlage auf und fällt von der Hardtstraße im Norden (i.M. 413.50 m ü. NN) zur Hardtstraße im Süden (i.M. 410.00 m ü. NN) . der östliche Teil des Plangebietes liegt auf der Höhe der Hardtstraße und ist weitgehend eben.

2.0 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1984 rechtsgültigen Bebauungsplanes „Hardt-Horn“, der große Teile des westlichen Gemeindegebietes von Immenstaad umfasst. Die Planung weist eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung mit relativ großen Grundstücken auf.

Im vorliegenden Änderungsbereich sind insgesamt 6 Baugrundstücke mit jeweils einem Baufenster dargestellt. Die Grundstücksgröße beträgt für das

Fl. St. Nr. 4118 - 764 m²,
Fl. St. Nr. 4119 - 774 m²,
Fl. St. Nr. 4120 - 766 m²,
Fl. St. Nr. 4121 - 768 m²,
Fl. St. Nr. 4125 - 668 m²,
Fl. St. Nr. 4126 - 800 m².

Derartig große Baugrundstücke sind aufgrund der hohen Grundstückspreise in bevorzugten Wohnlagen für weite Teile der Bevölkerung nicht mehr erschwinglich. Es stellt sich zudem die Frage, ob diese großzügige Parzellierung unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden überhaupt noch vertretbar ist. Zwar lässt die Planung die Bebauung mit Doppelhäusern zu, Zuschnitt der Bauflächen und Baufenster erscheinen hierfür aber wenig geeignet. Gleichzeitig gibt es aber in Immenstaad immer noch eine rege Nachfrage nach erschwinglichen kleineren Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Aufgrund seiner früheren Nutzung als Kiesgrube weist der größere Teil des Änderungsbereichs einen deutlichen Höhenunterschied zwischen der nördlich verlaufenden Hardtstraße und den vorhandenen Grundstückshöhen auf.

Der Bebauungsplan „Hardt-Horn“ sieht für diese Fläche ein Auffüllungsgebot bis zur Oberkante Fahrbahn der Hardtstraße vor. Im Zusammenhang mit der zulässigen eingeschossigen Bauweise werden damit attraktive, südorientierte Gartengeschosse verhindert. Da jedoch der südlich gelegene Abschnitt der Hardtstraße auf Höhe der Kiesgrubensohle liegt, könnte im Bereich der ehem. Kiesgrube eine städtebaulich verträgliche zweigeschossige Bebauung realisiert werden, die entlang der nördlichen Hardtstraße nur eingeschossig in Erscheinung träte und sich gut in das vorhandene Siedlungsbild einfügen würde.

3.0 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die vorhandene Ausweisung von überbaubaren Flächen behutsam und ortsverträglich zu verdichten und das Auffüllungsgebot zugunsten einer zweigeschossigen Bebauung aufzuheben.

4.0 Vorbereitende Bauleitplanung / Einordnung in den Flächennutzungsplan

Sowohl der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hardt-Horn“ wie auch der Änderungsbereich sind im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad als Wohnbauflächen dargestellt. Die vorliegende Planung zur Teiländerung ist deshalb aus dem FNP entwickelt.

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
- **Umgrenzung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern** gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
zwischen der nördlichen und der südlichen Bauzeile,
zur Gliederung des Baugebietes und als Ersatz für den entfallenden Vegetationsbestand,
- **Pflanzung von Bäumen** gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
für im Bebauungsplan festgesetzte Standorte, insbesondere entlang der Hardtstraße. Da entlang der nördlichen Hardtstraße die Standorte für Garagen nicht exakt festgesetzt sind, ist die Verschiebung der eingetragenen Baumstandorte um bis zu 5 m zulässig.

- **Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten**
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
um das Maß der gebietstypischen Verdichtung nicht zu überschreiten,
- **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
für die Erschließung der südlich gelegenen Baugrundstücke Nr. 6, 7 und 8,
- **Flächen für Carports und Garagen**
auf den Baugrundstücken.
Weitere Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen. Abstellräume, Brennholzlager u.ä. sind innerhalb der Garagen zu berücksichtigen.

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 für die Baugrundstücke 4 + 5 die eingeschossige Bauweise und alle anderen Grundstücke die zweigeschossige Bauweise zugelassen, wobei hier die Bezugshöhe für die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe die Sohle der ehem. Kiesgrube ist. Die entstehende Höhenentwicklung entspricht dem angrenzenden Bestand.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe = maximale Firsthöhe definiert. Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, die für jedes Baugrundstücks festgesetzt und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen ist.

6.0 Erschließung, Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene, ausreichend dimensionierte Hardtstraße und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der künftigen Eigentümer der Baugrundstücke Nr. 6, 7 und 8.

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. Die Grundstücksgrößen sind hierfür ausreichend..

8.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Die vorliegende Planung ist als Eingriff gem. § 8 NatSchG und § 1a BauGB zu bewerten und unterliegt grundsätzlich der Eingriff-Ausgleichsregelung. Da die Bebauung jedoch schon auf der Grundlage des seit 1984 rechtsgültigen Bebauungsplan erlaubt war, ist entsprechend der Rechtslage nur ein im Vergleich zur bisherigen Planung möglicherweise höherer Eingriff auszugleichen.

Die maßgeblichen Kennzahlen stellen sich wie folgt dar:

Plangebiet 4.826 m²

Grundflächenzahl B-Plan alt 0,3 = mögliche Überbauung 1.448 m²

Grundflächenzahl B-Plan neu 0,25 = mögliche Überbauung 1.207 m²

Durch die geplante Aufteilung von 6 auf 8 Baugrundstücke kommt es im Gebiet zu einer Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten (vorher max. 12, neu max. 16) und damit zu einem vermehrten Bedarf an Zufahrten und Stellplätzen. Die hieraus resultierende zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen wird jedoch durch die reduzierte Grundflächenzahl ausgeglichen.

Der nach der Aufgabe der Kiesgrubennutzung entstandene Vegetationsbestand, insbesondere im Bereich der Baugrundstücke 3 und 8, ist für den Änderungsbereich prägend und nimmt sowohl gestalterische als auch ökologische Funktionen wahr.

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Hardt-Horn“ sieht kein Erhaltungsgebot oder Ersatzmaßnahmen vor. Der Bestand wäre aber auch unter Verzicht auf die Bauflächen Nr. 3 und 8 nicht zuhalten, da die Verkehrssicherungspflicht zugunsten der angrenzenden Grundstücke aufgrund der Artenzusammensetzung und der Lage nicht gewährleistet werden könnte.

Zur Gliederung des Baugebietes sind zwischen der nördlichen und der südlichen Bauzeile Flächen für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

9.0 Kosten

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



Immenstaad, den 15.03.2005