



## Begründung

### zum Bebauungsplanentwurf "Südlich der Hauptstraße IV"

#### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes "Südlich der Hauptstraße IV" umfaßt ein Gebiet, welches durch seine Lage entlang des Uferbereiches, der Nähe zum Landungssteg sowie dem Anschluß der Bebauung an ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet vor allem aus städtebaulicher und ökologischer Sicht eine hohe Bedeutung innehat.

Anlaß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, war insbesondere, daß die Grundstückseigentümer des heute bereits weitgehend bebauten Gebietes an großzügigen Erweiterungsmöglichkeiten interessiert sind. Dem gegenüber steht jedoch das öffentliche Interesse, die Bebaubarkeit dieser Seegrundstücke zu gestalten, daß in diesem Bereich stets eine lockere und durchlässige Bebauung gewährleistet ist. Ziel des Bebauungsplanes ist es, in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange dennoch maßvolle Erweiterungen zuzulassen.

Weiterer Anlaß, diesen Bebauungsplan aufzustellen ist, für den Bereich des Flst. Nr. 117, welches unmittelbar am Landungssteg sich in städtebaulich bedeutsamer Lage befindet, im öffentlichen Interesse der Fremdenverkehrsgemeinde Immenstaad am Bodensee den seit Jahrzehnten befindlichen Beherbergungsbetrieb in seiner Fremdenverkehrsnutzung auch für die Zukunft zu gewährleisten und eine Wohnnutzung auszuschließen.

#### 2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad, rechtskräftig seit dem 15.07.1983, sieht für diesen Bereich eine Wohnbaufläche vor. Mit der hier geplanten Ausweisung eines besonderen Wohngebietes, eines Sondergebietes, eines allgemeinen Wohngebietes, eines reinen Wohngebietes und einer Parkanlage wird der Bebauungsplan "Südlich der Hauptstraße IV" gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 3. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Im Jahre 1979 hat die Gemeinde Immenstaad die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich der Hauptstraße" beschlossen. Dieser umfaßte ein enormes Gebiet vom Wattgraben im Westen bis zum Bereich Kniebach im Osten, von der Hauptstraße im Norden bis zum See im Süden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes stand damals im Zusammenhang mit der Ortskernsanierung, für die die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt hat.

Bis heute konnte der Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft geführt werden, was sicherlich auch mit der Größe des zu überplanenden Gebietes zu tun hatte. Deshalb hat der Gemeinderat das Plangebiet am 02.04.1990 in vier Teilgebiete aufgeteilt und neue Aufstellungsbeschlüsse gefaßt.

Aus den unter Ziffer 1 genannten Gründen ist es erforderlich, diesen Bebauungsplan "Südlich der Hauptstraße IV" aufzustellen.

#### **4. Abgrenzung und Beschreibung des Bebauungsplangebietes**

Das Plangebiet umfaßt den im beiliegenden Lageplan umrandeten Bereich südlich der Seestraße Ost bis zum Bodensee wie von der Bachstraße bis zum Kniebach. Südwestlich grenzt der Bebauungsplanentwurf "Südlich der Hauptstraße I" an, nordwestlich der Bebauungsplan "Südlich der Hauptstraße II" und im Norden der Bebauungsplan "Südlich der Hauptstraße III".

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Südlich der Hauptstraße IV" ist heute bereits größtenteils bebaut. Im Laufe der Zeit hat sich eine sehr vielfältige Bebauung entwickelt, dies insbesondere bezogen auf Dachform und Dachneigung.

Im südlichen Bereich verläuft eine Ufermauer, die gleichzeitig auch Gemarkungsgrenze darstellt. Im östlichen Bereich bestehen heute noch kleine Nebengebäude auf der am Kniebach vorhandenen Vegetation.

#### **5. Erschließung**

Sowohl die Verkehrserschließung wie auch die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgen über die bereits vorhandenen Einrichtungen. Gegebenenfalls werden die gemäß der geltenden Beitragssatzungen der Gemeinde zulässigen Beiträge erhoben.

#### **6. Planinhalt und Festsetzungen**

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung von West nach Ost in ein besonderes Wohngebiet (WB), ein Sondergebiet für den gewerblichen Fremdenverkehr (SO), ein allgemeines Wohngebiet (WA), ein reines Wohngebiet (WR) und in eine Parkanlage untergliedert.

Für das Flst. Nr. 117 wurde ein Sondergebiet (SO) für den gewerblichen Fremdenverkehr gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgelegt.

Das Hotel-Restaurant Seehof besteht schon seit Jahrzehnten in dieser städtebaulich äußerst bedeutsamen Lage (Landungssteg). Eine andere Nutzung als die des gewerblichen Fremdenverkehrs soll in diesem Bereich im öffentlichen Interesse der Gemeinde Immenstaad als Ferienort keinesfalls zugelassen werden. Es ist wesentliches Ziel des Bebauungsplanes, im öffentlichen Interesse in dieser städtebaulich bedeutsamen Lage die Wohnnutzung auszuschließen und die Fremdenverkehrsnutzung auch für die Zukunft zu gewährleisten. Um dieses Ziel sicherzustellen, wird deshalb für diesen Bereich über die in der Gemeinde Immenstaad vorliegende Satzung gem. § 22 BauGB hinaus ein Sondergebiet für den gewerblichen Fremdenverkehr (§ 11 Abs. 2 BauNVO) ausgewiesen. Soll jedoch im öffentlichen Interesse hier auf Dauer eine gewerbliche Fremdenverkehrsnutzung festgesetzt werden, so ist es absolut erforderlich, ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten für den Betrieb vorzusehen, damit dieser wirtschaftlich so auch auf Dauer gehalten werden und sich entfalten kann.

Die vorgesehene zusammenhängende Bebauung ist für diesen Bereich durchaus nicht untypisch. Gerade die Grundstücke entlang der Bachstraße haben häufig eine lange zusammenhängende Bebauung. Es ist städtebaulich gewünscht, durch eine massivere und verdichtete Bebauung im Bereich des Seehofes auf dieser östlichen Seite der Bachstraße einen gewissen Gegenpol zu den Grundstücken westlich der Bachstraße (insbesondere Bachstraße 8 und 6 a) zu erreichen. Der gesamte Bereich um den „Hennenbrunnen“ bildet in dieser städtebaulich bedeutsamen Lage insgesamt einen Schwerpunkt, bzw. einen zentralen Bereich.

Mit Rücksicht auf das Flst. Nr. 116 wurde jedoch die Höhenentwicklung des Zwischentraktes auf Flst. Nr. 117 im Vergleich zu den Hauptgebäuden reduziert, um das Flst. Nr. 116 von einer eventuellen erdrückenden Wirkung entlang dessen Ost- bis Südseite zu schützen.

Die für den Hotelbetrieb erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Trotz der generellen Überlegung der Gemeinde, eine Verkehrsberuhigung der Bachstraße zu erreichen, wird unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Platzierung einer Tiefgarage auf dem Anwesen des Flst. Nr. 117 selbst als richtig erachtet.

Das öffentliche Interesse einer weitgehenden Verkehrsberuhigung tritt dabei hinter das ebenfalls öffentliche Interesse an der Erhaltung und Erweiterung des Betriebes für den gewerblichen Fremdenverkehr sowie das allgemeine Planungsziel der Erhaltung und Entwicklung örtlicher Gewerbebetriebe.

Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes (WB) für Flst. Nr. 116 berücksichtigt die Funktion der vorhandenen Bebauung und soll auch in Zukunft die Gewähr bieten, in vernünftigem Verhältnis zueinander Wohnen und Gewerbe zuzulassen, bzw. abzusichern. Die Ausweisung des besonderen Wohngebietes ist im Zusammenhang mit den angrenzenden Bebauungsplanentwürfen Südlich der Hauptstraße I - III zu sehen, in welchen großflächig von der Ausweisung besonderer Wohngebiete vor allem entlang der Bach- und Hauptstraße Gebrauch gemacht wurde.

Anschließend wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) und daran anschließend ein reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Die Eigentümer der heute bereits weitgehend bebauten Grundstücke sind teilweise an sehr großzügigen Erweiterungsmöglichkeiten interessiert. Dem gegenüber steht jedoch das öffentliche Interesse der Gemeinde Immenstaad als Fremdenverkehrsgemeinde, die Bebaubarkeit dieser Grundstücke so zu gestalten, daß in diesem seenahen Bereich stets eine lockere und durchlässige Bebauung gewährleistet ist. Um dies zu erreichen, sind lediglich maßvolle Erweiterungen in West-Ost-Richtung zugelassen. Dafür werden auch Erweiterungsmöglichkeiten längs der Seestraße Ost ermöglicht, wobei auch diese Erweiterungsmöglichkeiten vor allem in Richtung Süden sehr maßvoll vorgesehen sind, um den Uferbereich von jeder Bebauung freizuhalten.

Unter Berücksichtigung des § 8 a BNatschG ist im Plangebiet insgesamt für eine Vielzahl von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken die zu pflanzende Baumart festgesetzt. Insbesondere im Bereich zum See hin. Diese Pflanzgebote haben neben der optischen und ortsbildgestalterischen Funktion insbesondere ökologische Funktion und dienen dabei auch als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft. Zahlreiche weitere, auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind weiter in den Bebauungsplan für den gesamten Bereich eingearbeitet. Berücksichtigt man die Nutzungsaufteilung des Plangebietes von West nach Ost, erkennt man, daß eine Abstufung erfolgt und insbesondere im Bereich des Kniebaches eine Parkanlage auch auf Privatgrundstücken ausgewiesen wird, um dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des vorhandenen Biotops und Landschaftsbildes gerecht zu werden. Jede Art der Bebauung, auch mit Nebenanlagen, soll hier unterbleiben. Das private Interesse an einer Bebauung muß hier hinter dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des vorhandenen Biotopes und des Landschaftsbildes zurücktreten. Eine weitere Ausdehnung der Bebauung im Uferbereich in den Außenbereich wird - neben dem Aspekt der Belange Umwelt- und Naturschutz - auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht gewünscht. Darüberhinaus wurde von der Gemeinde der Kniebach im Bereich von der Hauptstraße bis zur Kniebachmündung renaturiert, was ebenfalls als Ausgleich angerechnet werden kann. Im wesentlichen hält man sich bei der Planung im Bestand und die vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten wären so wohl heute schon nach § 34 BauGB zulässig. Im gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes sind sehr maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen, um unter anderem auch diese Seegrundstücke insgesamt nur relativ locker zu bebauen und vor allem am südlichen Uferbereich ganz frei von jeglicher Bebauung zu halten.

## 7. Flächenbilanz

1	Gesamtfläche		15.200 qm	100,0 %
2	Öffentliche Flächen			
	2.1 Öffentl. Verkehrsfläche (Weg)	65 qm		
	2.2 Öffentl. Grünfläche (Park)	1.245 qm	1.130 qm	8,6 %
3	Private Grünflächen		1.260 qm	8,3 %
4	Nettobauland			
	4.1 WA, WR, WB	9.480 qm		
	4.2 SO	3.150 qm	12.630 qm	83,1 %
5	Zulässige Geschoßfläche			
	5.1 WA, WR, WB	5.510 qm		
	5.2 SO	4.100 qm	9.610 qm	

## 8. Maßnahmen zur Planverwirklichung/Kosten

Die Ausweisung der baulichen Nutzungen ist, soweit möglich, auf die einzelnen Grundstücksverhältnisse abgestimmt, so daß ein gesetzliches Umlegungsverfahren nicht erforderlich wird. Gegebenenfalls sollten private Grenzbegradigungen vorgenommen werden. Da es sich hier um ein im wesentlichen bereits bebautes Gebiet handelt und sämtliche Erschließungsanlagen vorhanden sind, werden diesbezüglich keinerlei Folgemaßnahmen, bzw. Kosten für die Gemeinde entstehen.

ausgefertigt

Immenstaad, den 18.07.1995



Beisswenger  
Bürgermeister

Die Übereinstimmung dieser  
Bebauungsplanausfertigung mit  
der Genehmigungsfassung des  
Bebauungsplans wird beglaubigt.

Immenstaad, den

25. Aug. 1995

