

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER
GELTUNGSBEREICH
2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE
- 2.1 ALTERNATIVENPRÜFUNG
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
+ EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- 3.1 REGIONALPLAN
- 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- 3.3 GESCHÜTZTE BIOTOPE
- 3.4 BEBAUUNGSPLAN „BRÜHL“
4. BESTAND / NUTZUNG
5. PLANUNG
- 5.1 BEBAUUNG
- 5.3 ART UND MASS DER NUTZUNG
6. ERSCHLIESSUNG
- 6.1 FAHRVERKEHR
- 6.2 RUHENDER VERKEHR
7. VER- UND ENTSORGUNG
- 7.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG
8. UMWELTBERICHT / EINGRIFF-
AUSGLEICHSBILANZIERUNG
9. FLÄCHENBILANZ



Luftbild des Teilortes Kippenhausen

1. DAS PLANGEBIET **- LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortsmitte des Immenstaader Teilortes Kippenhausen und umfasst eine Größe von ca. 1,73 ha. Es beinhaltet die Grundstücke

- Fl. St. Nr. 118/1 - bebaut mit 2 Einfamilienhäusern,
- Fl. St. Nr. 118/2 - bebaut mit 1 Einfamilienhaus,
- Fl. St. Nr. 118/3 - bebaut mit 1 Einfamilienhaus,
- Fl. St. Nr. 118 - Betriebsgrundstück Fa. Publiplast mit Betriebsgebäuden,
- Fl. St. Nr. 117 - landwirtschaftl. Nutzfläche – Intensiv-Obstanlage,

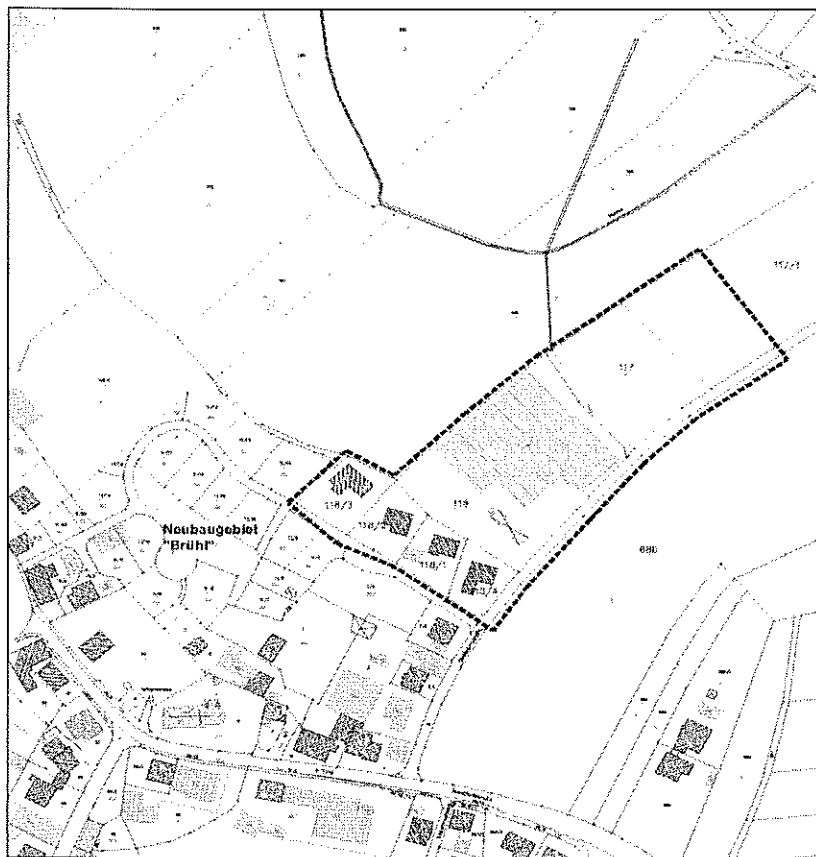
Fl. St. Nr. 117/1 (Teilfläche) – landwirtschaftl. Nutzfläche – Intensiv-Obstanlage,

Fl. St. Nr. 3 (Teilfläche) – Seelbachstraße,
sowie geringe Teilflächen des
Fl. St. Nr. 686 – Grünland, Rain, östlicher Straßenrand.

Es wird begrenzt

- im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen, weitgehend Intensiv-Obstanlagen,
- im Osten von der Seelbachstraße und daran anschließenden Obstgärten,
- im Süden von vorhandener Wohnbebauung und vom Neubaugebiet „Brühl“,
- im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen, weitgehend Intensiv-Obstanlagen,

Das Plangebiet ist von Süden her zunächst weitgehend eben und liegt i.M. auf ca. 433.50 m. ü. NN. Nach ca. 100 m fällt es in Richtung Norden bis auf ca. 328.00 m. ü. NN ab.



Lageplan (ohne Maßstab)

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Im seit 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad sind in Kippenhausen nördlich der Ortslage gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Diese Ausweisung soll vorzugsweise der Firma Publiplast Werbemittel GmbH Erweiterungsmöglichkeiten einräumen, einem alteingesessenen Unternehmen, das seit über 40 Jahren in Kippenhausen ansässig ist. Die Firma produziert schwerpunktmäßig dreidimensionale Werbeträger aus plastischen Kunststoffen und beschäftigt ca. 28 ArbeitnehmerInnen.

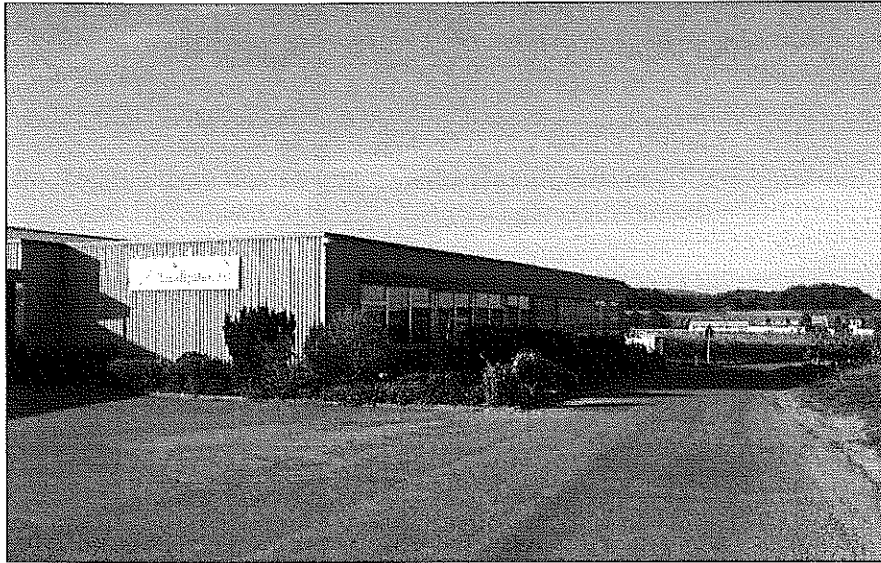
Der ca. 3.500 m² umfassende Betriebskomplex mit Lager- und Produktionshallen und einem Büroanbau ist bisher - ebenso wie die südlich angrenzenden Wohnhäuser - von keinem Bebauungsplan erfasst. Die angestrebte Weiterentwicklung soll durch die vorliegende Planung planungsrechtlich abgesichert und in städtebaulich geordnete Bahnen gelenkt werden.

Gleichzeitig liegt der Ansiedlungswunsch der Fa. SpaceTech vor, einem ebenfalls in Kippenhausen ansässigen Unternehmen, das derzeit provisorisch auf dem Areal einer ehemaligen Gärtnerei, nordöstlich des Plangebietes, untergebracht ist. Die Firma wurde 2004 von ehemaligen EADS-Astrium – Managern gegründet und beschäftigt sich mit Entwicklung von Komponenten für Raumfahrzeuge, Erdbeobachtungssatelliten und Tsunami-Frühwarnsystemen. Die derzeit 15 Arbeitsplätze sollen in naher Zukunft deutlich aufgestockt werden.

Für Immenstaad, einem traditionellen Standort der Luft- und Raumfahrtindustrie, ist die Ansiedlung derart kleinerer und mittlerer Firmen von großer Bedeutung, da sie die potentielle Abhängigkeit von einem oder mehreren großen Betrieben verringert und ein breiteres Arbeitsplatzangebot schafft.

Gewerbliche Bauflächen sind auf der Gemarkung Immenstaad knapp bemessen und größtenteils belegt. Deshalb erscheint es angebracht, vorhandene Ausweisungen möglichst optimal auszunutzen und, wenn möglich, für mehrere Firmen zu nutzen. Das Plangebiet im Ortsteil Kippenhausen reicht aus, um der Firma Publiplast die angestrebte Entwicklung zu ermöglichen und gleichzeitig die Fa. SpaceTech anzusiedeln.

Parallel zur jetzigen Trasse der Seelbachstrasse ist ein ca. 1,5 – 2 m breiter Geländestreifen als Verkehrsfläche ausgewiesen, mit dem Ziel, einen angemessenen Ausbau der Straße realisieren zu können.



Blick von der Seelbachstraße nach Norden in das Plangebiet,
im Vordergrund der Büroanbau der Fa. Publiplast, dahinter die Erweiterungsfläche
und das Baugrundstück der Fa. SpaceTech, im Hintergrund das Areal der ehem.
Gärtnerei, in dem die Fa. SpaceTech provisorisch untergebracht ist

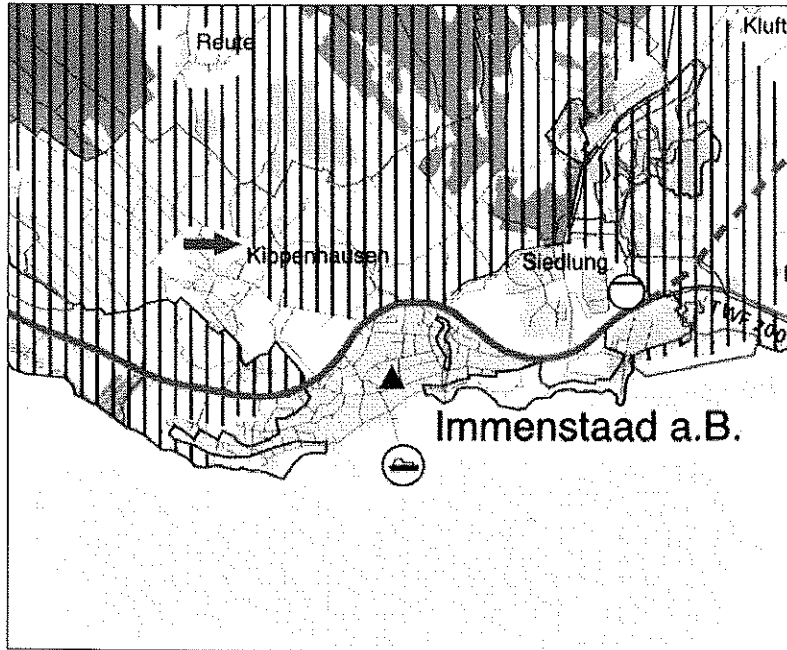
2.1 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die Prüfung möglicher Alternativen fand bereits im Rahmen des Verfahrens zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad statt. Dabei wurde das vorliegende Plangebiet als einziger vertretbarer gewerblicher Standort für den Teilort Kippenhausen angesehen. Überlegungen im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens, für die Fa. Spacetech alternative Flächen vorzusehen, führten zu keinem Ergebnis, weil der ausdrückliche Wunsch, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen, ein entsprechendes Wohn- und Arbeitsumfeld voraussetzt und beispielsweise im Umfeld der Fa. EADS, wo theoretisch gewerbliche Flächen zur Verfügung stehen, nicht realisierbar wäre.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE + EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3.1 REGIONALPLAN

Im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben ragt das Plangebiet in einen ausgewiesenen regionalen Grünzug im Norden hinein.

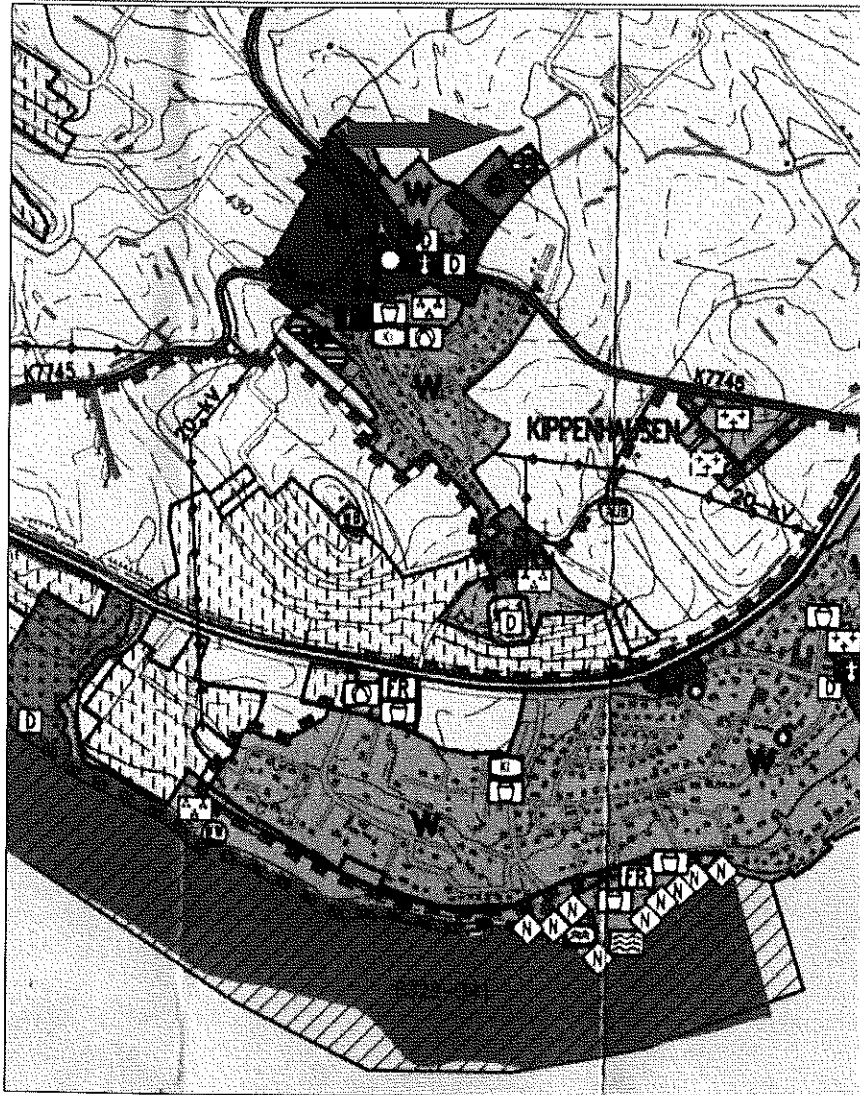


Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad ist das Plangebiet größtenteils als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Im Nordosten überschreitet die vorliegende Planung die Ausweisung des FNP. Im Gegenzug dafür werden Flächen im Westen nicht vollständig in Anspruch genommen. Die vorliegende Planung kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Die Abgrenzung der Ausweisungen des Flächennutzungsplans sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.3 GESCHÜTZTE BIOTOPSTRUKTUREN

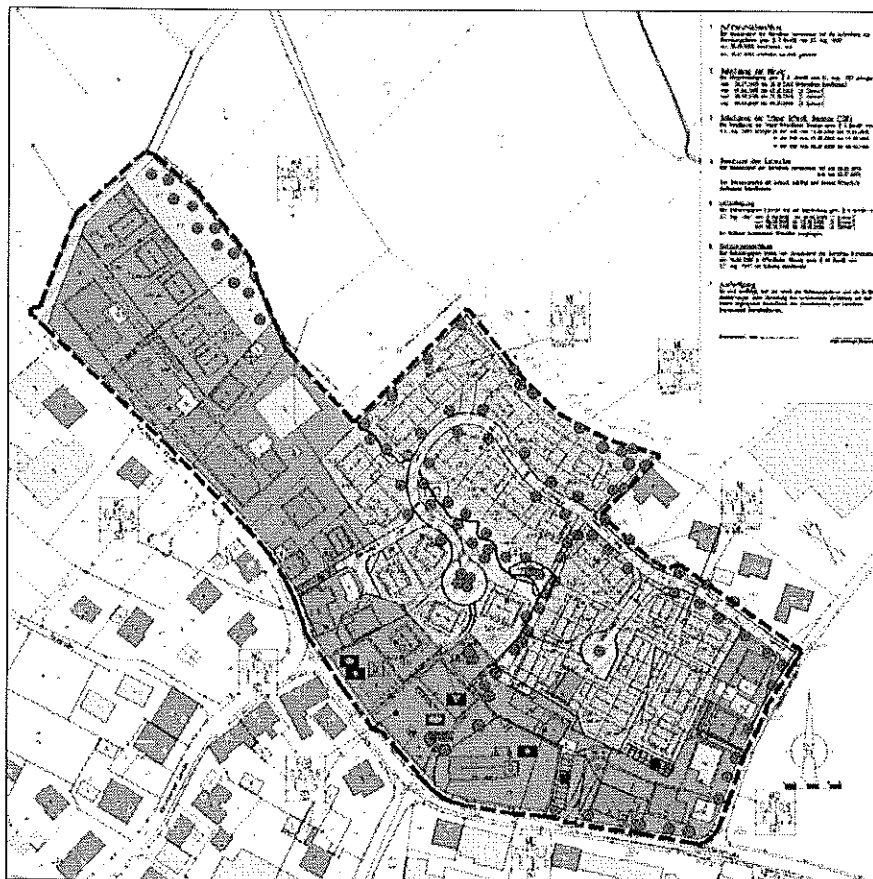
Entlang der nördlichen Straßenseite der Seelbachstraße verläuft – außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung – ein kleiner Graben, der als § 32-Biotop geschützt ist. In diese Struktur wird durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen.

Trotz der anhaltenden Trockenheit weist der Graben im April 2007 Wasser auf. Zum Schutz dieses Grabens werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Ausweisung einer 5 m breiten privaten Grünfläche entlang des Grabens,
- maximal 5 m breite Überfahrt in Form einer offenen Kastenrinne,
- Schutzmaßnahme (temporäre Verrohrung) während der Bauzeit zwischen Baufenster und Seelbachstraße.

3.4 BEBAUUNGSPLAN „BRÜHL“

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Brühl“ schließt sich im Süden an das Plangebiet an und weist ein Mischgebiet gem. § 6 und ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO aus.



Übersichtsplan: Bebauungsplan „Brühl“ (ohne Maßstab)

4. BESTAND / NUTZUNG

Das Plangebiet ist derzeit mit mehreren Einfamilienhäusern und dem Betriebsgebäude der Fa. Publiplast bebaut. Die dazugehörigen Freiflächen sind weitgehend befestigt und werden als Lager-, Verkehrs- und Wendeflächen genutzt. Alle übrigen Bereiche sind derzeit – mit Ausnahme der Seelbachstraße – landwirtschaftliche Nutzflächen – Intensiv-Obstanlagen.

Auf dem Grundstück der Fa. Publiplast findet sich an der Seelbachstraße eine Trafostation.

5. PLANUNG

5.1 BEBAUUNG

Die vorhandene Baureihe im Süden des Plangebietes mit 4 Einfamilienhäusern wird – analog zum angrenzenden Bebauungsplangebiet „Brühl“ – als Mischgebiet ausgewiesen. Das großzügig dimensionierte Baufenster lässt im Rahmen einer eingeschossigen Bebauung Erweiterungsmöglichkeiten zu. Gleichzeitig sollen gebietsverträgliche Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen möglich sein, so dass Wohnen und Arbeiten unter einem Dach realisiert werden kann.

Das Baufenster auf dem Grundstück der Firma Publiplast umfasst den Gebäudebestand und bietet sowohl im Süden als auch im Norden Erweiterungsmöglichkeiten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird dabei dem Bestand entsprechend festgeschrieben, wobei der Büroanbau an der Seelbachstraße aufgestockt werden kann. Damit entsteht eine Gebäudekante an der Straße.

Im Anschluss daran rückt das Baufenster nach hinten, um die Gebäudelängen entlang der Straße zu begrenzen und gleichzeitig erforderliche Freiflächen für Parkplätze etc. zu sichern.

Für das angrenzende eingeschränkte Gewerbegebiet 2 (GEe 2) wird ein Baufenster mit einer reduzierten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe festgesetzt. Während der nordwestliche und der nordöstliche Bauteil jeweils eine maximale Gebäudehöhe von 10 m aufweisen (zuzüglich untergeordneter Dachaufbau), wird für den Verbindungsbau eine maximale Höhe von 3,50 m festgesetzt. Das jeweils oberste Geschoss der beiden höheren Bauteile muss an mindestens einer Längsfassade einen Rücksprung von mindestens 3 m aufweisen. Die Baukörper wirken dadurch weniger massiv, durch die unterschiedlichen Höhen entsteht ein differenziertes Bild.

Die Einbindung der Neubebauung in die Landschaft wird durch die Ausweisung von Grünflächen gewährleistet, die i. M. ca. 8 m breit sind. Diese Fläche ist ausreichend, um unter Berücksichtigung der entsprechenden Abstandsvorschriften mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

5.2 ART UND MASS DER NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung ist für den südlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt:

- **MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

Dieser Gebietstyp entspricht der angestrebten Nutzungsstruktur sowie der Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und dem südlich angrenzenden rechtsgültigen Bebauungsplan.

Dabei sollen folgende Nutzungen nicht zulässig sein:

- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, da es Ziel der Gemeinde ist, derartige Nutzungen vorzugsweise in den Ortskernen zu etablieren,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,

da diese Nutzungen aufgrund der vorhandenen Struktur, dem angestrebten Gebietscharakter und der Erschließungssituation unverträglich sind.

Die nordöstlich angrenzenden Flächen werden ausgewiesen als

- **GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet**
gem. §§ 8 + 1(5) BauNVO

mit der Maßgabe, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet die Immissionsrichtwerte eines MI-Gebietes nicht überschritten werden dürfen. Damit wird der unmittelbaren Nähe zum Ortskern, zu Wohngebieten und der sensiblen Situation am Ortsrand Rechnung getragen.

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weitere mögliche Nutzungen wie

- Lagerplätze + öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten

werden aus den o. g. Gründen ausgeschlossen.

Die in 8 (3) Nr. 1. genannte Ausnahme – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter – wird zugelassen, allerdings mit einer Beschränkung, sowohl der Zahl der Wohneinheiten als auch des Flächenanteils.

Damit wird einerseits dem insbesondere von kleineren Betrieben häufig geäußerten Wunsch Rechnung getragen, die räumliche Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten aufzuheben, andererseits jedoch verhindert, dass die angestrebte Nutzungsstruktur „umkippt“ und das Wohnen dominiert.

Deshalb wurden auch anfängliche Überlegungen, das Plangebiet insgesamt als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO auszuweisen, wieder verworfen, da es ein vorrangiges Ziel der Gemeinde Immenstaad ist, Gewerbeflächen als Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten für kleinere und mittlere Betriebe zur Verfügung zu stellen.

Die Ausweisung eines Mischgebietes wäre zwar grundsätzlich mit diesem Ziel vereinbar, allerdings könnte eine schleichende Veränderung der Nutzungsstruktur in Richtung einer nahezu oder vollständigen Wohnnutzung kaum verhindert werden.

Der erforderliche Abstand von Wohnräumen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Sonderkulturlächen (Spritzmittelabstand) von 20 m ist teilweise durch die Positionierung der Baufenster gewährleistet. Wo dies nicht der Fall ist, werden entsprechende Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern getroffen, die bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorliegen sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO**

und der

- **Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO.**

Beide Werte unterschreiten die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen deutlich zugunsten einer ortsgerechten Bau- und Freiflächenstruktur.

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Fläche des jeweiligen Baugrundstücks maßgebend.

- **Höhenentwicklung der Gebäude**

Für jedes Baufenster im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und die maximale Höhe – jeweils in m. ü. NN – festgesetzt.

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche**
gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen / Baufenster eindeutig definiert.

Weitere Festsetzungen im Planteil und den planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

Im Mischgebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht auch dem angrenzenden Baugebiet „Brühl“.

Für das GEe 1 ist die abweichende Bauweise zulässig, mit der Maßgabe, dass die maximale Kantenlänge der Gebäude 75 m nicht überschreiten darf.

Für GEe 2 ist die offene Bauweise zulässig.

- **Verkehrsflächen**

Für die Seelbachstraße und die für den Ausbau benötigten Flächen

- **Private Grünflächen**

Im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes, die der Einbindung der neuen Gebäude in die Landschaft dienen

- **Pflanzgebote für Bäume und Sträucher**

Auf den privaten Grünflächen, entlang der Seelbachstraße und zur Gliederung der Parkplätze, entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze der Fa. Publiplast sind Pflanzgebote für Sträucher ausgewiesen, um die bereits vorhandenen Hallen besser in die Landschaft einzubinden

- **Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher**

Für einen gliedernden Grünbestand auf dem Gelände der Fa. Publiplast

- **Flächen für Versorgungsanlagen**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Trafostation

- **Örtliche Bauvorschriften**

werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt, um angesichts der sensiblen städtebaulichen Situation ein entsprechendes Erscheinungsbild des künftigen Ortsrandes zu gewährleisten. Sie betreffen insbesondere

- **Fassaden- und Dachgestaltung**

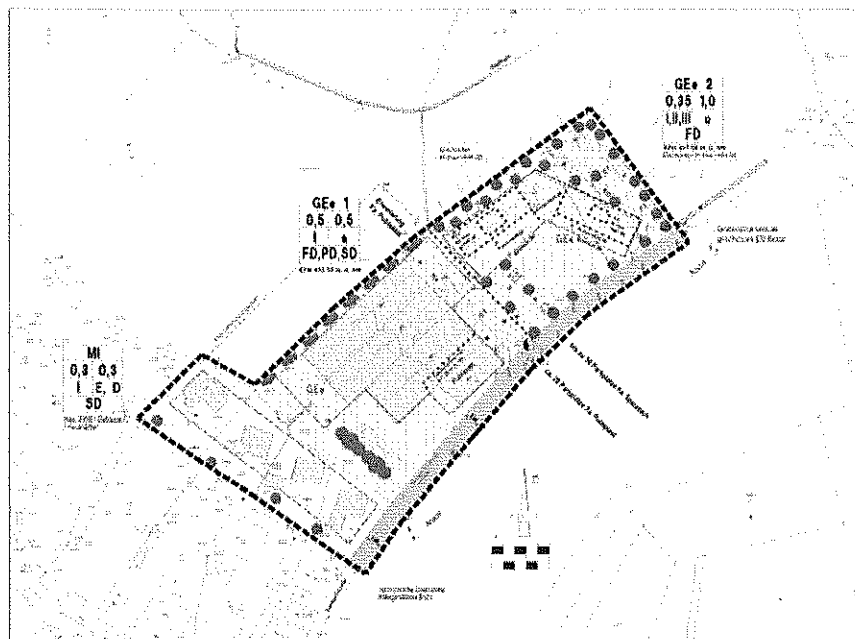
Zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes werden grelle, auffallende, reflektierende und glänzende Materialien ausgeschlossen.

- **Automaten und Werbeanlagen**

zur Vermeidung von Auswüchsen wird die Beschränkung der möglichen Werbeanlagen wie auch von Automaten erforderlich.

- **Antennen + elektrische Freileitungen**

Die Zahl der zulässigen Antennen Gebäude soll begrenzt werden. Niederspannungsleitungen sind generell unzulässig, da sie den angestrebten Gebietscharakter und den städtebaulichen Gesamteindruck empfindlich beeinträchtigen würden.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 FAHRVERKEHR

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Seelbachstraße und für drei der vier Baugrundstücke im Mischgebiet über die nach Westen abzweigende vorhandene Anliegerstraße „Brühl“.

Der maßvolle Ausbau der Seelbachstraße mit Fußweg und Schrammbord ist geplant, die erforderlichen Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes enthalten.

6.2 RUHENDER VERKEHR

Alle erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Die hierfür benötigten Freiflächen sind vorhanden. Die notwendigen Stellplätze für Betriebsangehörige der ansässigen Firmen sind direkt von der Seelbachstraße aus anfahrbar.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz, das in der Seelbachstraße liegt. Eine bereits vorhandene Trafostation dient der Stromversorgung des Gebietes.

7.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Für die neu zu bebauenden Grundstücke und bauliche Erweiterungen sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung Flächen für die Retention und Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser nachzuweisen, deren Volumen mindestens 3 m³ je 100m² angeschlossener Fläche betragen soll. Grundsätzlich kann der entlang der Seelbachstraße verlaufende Graben für die Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden.



Wasserführender Graben zwischen Plangebiet und Seelbachstraße

8. UMWELTBERICHT / EINGRIFF- AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die vorliegende Planung ist grundsätzlich als Eingriff in Natur und Landschaft zu beurteilen. Die neuen Bauflächen und Erweiterungsoptionen unterliegen deshalb der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung, die - ebenso wie der erforderliche Umweltbericht - erarbeitet und der Begründung beigelegt sind.

Für den Ausgleich des Eingriffs stehen der Gemeinde Immenstaad Ökokonto-Flächen auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 1161 in Hagnau zur Verfügung, die entsprechend der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung wie folgt in Anspruch genommen werden:

Flächenextensivierung
für das Schutzgut Boden

2.641 m2 für die Bebauung
503 m2 für den Straßenausbau

Baum und Strauchpflanzungen für das Schutzgut Flora + Fauna in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

9. FLÄCHENBILANZ

Die vorliegende Planung weist aus:

Gesamtfläche	17.200 m²	100 %
davon		
Mischgebiet	3.450 m²	20 %
Gewerbegebiet (GEE)	11.380 m²	66 %
Grünflächen	840 m²	5 %
Verkehrsflächen	1.530 m²	9 %

Immenstaad, den.....