

Begründung **zum Bebauungsplanentwurf "Widdum II"** **gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

1. Vorbemerkungen

Im Jahre 1985 hat der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am Bodensee den Bebauungsplan "Öhnehofen" beschlossen. Dieses Bebauungsplangebiet umfaßt ca. 3,34 ha Gelände. Davon sind 1,46 ha als Baugrundstück überplant. Das Bebauungsplangebiet bildet den südöstlichen Bebauungsrand der Gemeinde Immenstaad am Bodensee - Ortsteil Kippenhausen - begrenzt in nordöstlicher Richtung durch das Bebauungsplangebiet Widdum und in südwestlicher Richtung durch das Bebauungsplangebiet Winkel. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes "Öhnehofen" war beabsichtigt, den Gesamtbereich Widdum/Öhnehofen auf mehrere Jahre verteilt zu verwirklichen. Nachdem die Baugrundstücke im Planteil Widdum vergeben waren, wurde durch den als Baugrundstück überplanten Bereich des Bebauungsplanes "Öhnehofen" in kontinuierlicher Fortentwicklung die Lücke zwischen den Baugebieten "Widdum" und "Winkel" geschlossen. Der restliche Bereich des Bebauungsplanes "Öhnehofen" wurde als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen um zu verhindern, daß auf diesen Flächen eine unkontrollierte Bebauung nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile entstehen könnte. Diese landwirtschaftlichen Grundstücke sind jedoch bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen erfaßt und ermöglichen eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Bebauungsplanes Öhnehofen in zukünftigen Jahren in Richtung Ortskern.

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf "Widdum II" beinhaltet somit also diese erste Fortentwicklung der Bebauung in Richtung Dorfkern und ist somit gleichzeitig eine Änderung des Bebauungsplanes "Öhnehofen" in diesem Bereich.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet umfaßt den in beiliegendem Lageplan umrandeten Bereich südlich der Monfortstraße bis zum Grabenverlauf des angrenzenden baulich überplanten Bereiches des Bebauungsplanes "Öhnehofen" wie von der westlichen Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 685 bis zum östlich angrenzenden Bebauungsplangebiet "Widdum".

2.2 Beschreibung

Das Plangebiet hat eine Länge von 65 bis 85 m (Nord-Süd-Richtung) und eine Breite von 35 bis 55 m (West-Ost-Richtung).

Die künftigen Baugebietsflächen sind bisher als landwirtschaftliche Grünflächen genutzt, bis auf das Anwesen Monfortstraße 10, wo sich bereits heute ein Wohnhaus sowie ein Schuppen als Nebengebäude befinden.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad, rechtskräftig seit dem 15.07.1983, sieht für diesen Bereich eine gemischte Wohnfläche vor. Mit der jetzt geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Dorfgebietes wird der Bebauungsplan "Widdum II" gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Bebauung ist eine kleinflächige Ergänzung eines bestehenden Einfamilienhausneubaugebietes am Rande der Gemeinde Kippenhausen. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern. Der Bebauungsplanentwurf lehnt sich an diese kleinteilige Struktur an, versucht jedoch gleichzeitig durch das Angebot von Doppelhäusern in der dritten Zeile eine höhere Verdichtung zu erreichen. Durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes sollen vor allem einheimischen Bauinteressenten Ein- und Zweifamilienhausbaugrundstücke sowie Doppelhaushälftengrundstücke zur Verfügung gestellt werden können.

Die Ausweisung eines Dorfgebietes auf den beiden Parzellen nordwestlich der Stichstraße soll den Bedarf im Ortsteil Kippenhausen nach Unterbringung der Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und dem dazu gehörigen Wohnen Rechnung tragen. Im angrenzenden westlichen Bereich sowie nördlich der Montfortstraße sind heute bereits landwirtschaftliche Anwesen vorhanden. Dieses MD bildet eine Art Puffergebiet, da somit von West nach Ost die Emissionen (v. a. Gerüche und Lärm) abnehmen; nämlich von einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Viehhaltung zu einem Nebenerwerbslandwirtschaftlichen Betrieb mit Viehhaltung zu einem Betrieb ohne Viehhaltung zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Die nach den anzuwendenden Vorschriften einzuhaltenden Sicherheitsabstände bezüglich der vom bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb im Westen ausgehenden Emissionen sind gegenüber dem MD und WA eingehalten.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie Vermessung, Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

5. Planinhalt und Festsetzungen

Der Bereich für die Wohnbebauung ist als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt für Einzelhäuser zwei Wohneinheiten und für Doppelhaushälften eine Wohneinheit. Diese Festsetzung soll sicherstellen, daß diese kleinflächige Ergänzung des vorhandenen Neubaugebietes, welches von freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern geprägt ist, diese städtebauliche Eigenart des Gebietes erhält und unerwünschte Umstrukturierungen verhindert.

Der Bereich nordwestlich der Stichstraße wird als Dorfgebiet MD gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Dieser Bereich soll vor allem der Unterbringung der Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen dienen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß gleich westlich anschließend und nördlich der Montfortstraße landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen vorhanden sind. Mit dieser Festsetzung möchte man dem Bedarf in Kippenhausen nach landwirtschaftlich nutzbaren Flächen Rechnung tragen. Im MD werden maximal 4 Wohneinheiten je Gebäude zugelassen. Diese Festsetzung soll sicherstellen, daß ein verträglicher Übergang von den festgesetzten max. 2 Wohneinheiten je Gebäude in den angrenzenden Neubaugebieten zum unbeplanten Innenbereich erfolgt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Bereichen durch Festsetzung von GRZ und GFZ in absoluten Zahlen bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse, die EFH und die Wandhöhe in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung. Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus den Zielsetzungen des Bebauungsplanes und der dabei zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption.

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung werden die Gebäude mit Ausnahme entlang der Montfortstraße als eingeschossige Wohngebäude festgesetzt. Entlang der Montfortstraße werden im Hinblick auf das bestehende Gebäude Montfortstraße 10 zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Bauweise wird auf die Zulassung von Einzelhäusern beschränkt. Im südlichen Bereich sind jedoch Einzel- wie auch Doppelhäuser zulässig. Verschiedene textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen sicherstellen, daß die Doppelhaushälften zumindest in den wesentlichen Punkten miteinander harmonisieren. Unverbindliche Vorschläge für Grundstücksteilungen sind ausgewiesen.

Die Erschließung erfolgt über eine öffentliche Stichstraße mit einer Breite von 4 m und kleiner Wendeplatte. Von der Wendeplatte bis zum Bach ist ein Geh- und Fahrrecht vorgesehen, welches für die Pflege und Unterhaltung des Baches erforderlich ist. Entlang der Montfortstraße wird der aus Immenstaad kommende Radweg fortgeführt.

Die Pflanz- und Erhaltungsgebote haben neben der optischen städtebaulichen Funktion vor allem auch ökologische Funktion, sie dienen also der Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur und auch als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Zudem führt die Gemeinde im Umfeld des Bebauungsplanes „Widdum II“ die Renaturierung des Kobenbaches durch, was ebenfalls als Ausgleich angerechnet werden kann.

Auf die bestehenden Gräben im Westen sowie v. a. im Süden des Plangebietes wurde bei der Überplanung durch entsprechende Abstände mit baulichen Anlagen, Pflanzgeboten und weiteren Vorschriften Rücksicht genommen.

6. Flächenverteilung

6.1 Gesamtfläche des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 3.080 m² mit folgender Unterteilung:

Nettobauland	2.795 m ² (90,7 %)
Verkehrsfläche	285 m ² (9,3 %)
a) Verkehrsfläche	
besondere Zweckbestimmung	250 m ²
b) Geh- und Radweg	35 m ²

6.2 Nettobauland

Das Nettobauland hat folgende Unterteilung:

- allgemeines Wohngebiet	1.953 m ² (70 %)
- Dorfgebiet	842 m ² (30 %)
- Zusammen	2.795 m ² (100 %)

6.3 Wohndichte

Bei zwölf Wohneinheiten errechnet sich eine Wohnungsdichte (Wohneinheit pro Hektar) von 42,9 bezogen auf das Nettobauland.

Bei einer Belegungsziffer von 2,4 Einwohner je Wohneinheit errechnet sich eine Siedlungsdichte (Einwohner pro Hektar) von 103,04.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Die Bauflächen umfassen die Flst. Nr. 684, 684/1 und 685. Die Bebauung der Grundstücke wurde so gewählt, daß möglichst jeder Grundstückseigentümer auf seinem eigenen Grundstück bauen kann, bzw. daß nur kleine private Grenzbegradigungen notwendig sind. Die öffentlichen Verkehrsflächen liegen zum großen Teil auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flst. Nr. 684. Die restlichen erforderlichen Flächen müssen erworben werden. Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

7.2 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Montfortstraße.

Voraussichtliche Kosten der Verkehrserschließung: DM 65.000,00

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über die Montfortstraße.

Voraussichtliche Kosten der Entwässerung: DM 70.000,00

Die Wasserversorgung erfolgt über die Montfortstraße.

Voraussichtlich Kosten der Wasserversorgung: DM 20.000,00

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Immenstaad am Bodensee im Rahmen der Finanz- und Haushaltsplanung. Die Abrechnung der Erschließungskosten erfolgt nach Maßgabe des Baugesetzbuches und der Satzung der Gemeinde Immenstaad am Bodensee.

Immenstaad, den

Beisswenger
Bürgermeister

Die Übereinstimmung dieser
Bebauungsplanausfertigung mit
der Genehmigungsform des
Bebauungsplans wird bestätigt.

Immenstaad, den 21. Aug. 1995



Dele