

**4. BEGRÜNDUNG**

**4.1. Erfordernis der Planung**

Zur Deckung des Bedarfes an gewerblichen Baugrundstücken, ist die Erweiterung des Gewerbegebietes erforderlich.

**4.2. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Bauplätzen für Gewerbebetriebe geschaffen werden. Die Flächen im bestehenden Gewerbegebiet sind nahezu aufgebraucht. Die 3. Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist erforderlich. Es bietet sich daher an, die direkt an das bestehende Gewerbegebiet angrenzende Flächen mit einem Bebauungsplan zu überplanen.

Im Nordosten des Bebauungsplangebietes ist eine Ausgleichsfläche mit Ortsrandbegrünung im Bebauungsplan vorgesehen. Die 3. Erweiterung ersetzt im Grenzbereich der Bebauungspläne "Gewerbegebiet Krumme Jauchert / Mühlesch; 1. Änderung und Erweiterung" und Gewerbegebiet Krumme Jauchert / Mühlesch; 2. Erweiterung" die Regelungen der bisherigen Bebauungspläne.

**4.3. Inhalt der Planung**

**4.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das bestehende Gewerbegebiet soll erweitert werden. Die Nutzungen nach § 8 BauNVO sind im Geltungsbereich zulässig. Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Nutzungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6, Nr. 2 BauNVO im vollen Umfang allgemein zulässig. Einschränkungen in der Nutzung erfolgen nicht. Dies umfasst auch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die im Gewerbegebiet am verträglichsten für die gesamte Gemarkung gelöst werden können.

**4.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird an den bisherigen Bebauungsplan angepasst. Es gilt hier das Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse mit 3 Vollgeschossen. Zusätzlich wird festgelegt, die Höhe der baulichen Anlagen, da diese über die Anzahl der Vollgeschosse nach gültiger Landesbauordnung nicht mehr festgelegt ist. Die Wandhöhe wird auf 11,50 m, die Firsthöhe auf 12,50 m festgelegt. Bei Ausbildung eines Satteldaches darf die Firsthöhe 12,50 m nicht überschreiten.

Ein fester unterer Bezugspunkt stellt die EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) dar. Von dieser festen Größe aus wird die Wandhöhe gemessen. Zur eindeutigen Festlegung wird der Rohfußboden als EFH-Bezugspunkt festgelegt. Es ist

deshalb erforderlich, die Lage der Erdgeschoßfußbodenhöhe über der zugehörigen Erschließungsanlage festzulegen. Um eine bautechnisch einwandfreie Lösung zu erhalten und um die Bodenaushubmenge zu minimieren, darf diese max. 1,00 m über der Erschließungsanlage liegen. Damit die Gebäude nicht übermäßig hoch werden können, wurde gegenüber den anderen Teilbereichen des Gewerbegebietes die Wandhöhe und die Firsthöhe um 0,50 m reduziert. Für Flachdachgebäude ist als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe die maximale Oberkante der Brüstung festgeschrieben. Die Geschoßflächenzahl liegt bei 1,0 als Höchstmaß. Zur eindeutigen Regelung des Bebauungsgrades wird die Grundflächenzahl neu festgelegt und auf 0,8 festgeschrieben. Die gesetzlichen Grenzabstände sind bei der Bebauung einzuhalten.

4.3.3 Bauweise

Die offene Bauweise wird festgelegt, damit die Länge der Gebäude im Gewerbegebiet nicht überhand nimmt. In Einzelfällen kann eine Befreiung von der offenen Bauweise, in Bezug auf die Gebäudelänge, ausgesprochen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandschutz.

4.3.4 Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze sind, sowohl in der überbaubaren als auch in der nicht überbaubaren Fläche, zulässig. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche angeordnet werden, damit diese nicht zu dicht an der Straße zu stehen kommen.

4.3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden großzügig auf den Grundstücken ausgewiesen. Sie wurden im Abstand zur Erschließungsstraße von 5,00 m begrenzt.

4.3.6 Grünordnung

Um die Baufelder sind in nordwestlicher und südöstlicher Richtung Grünstreifen angeordnet. Im Nordosten liegt die Ausgleichsfläche. Die Ortsrandbegrünung soll als private Grünfläche angelegt werden. Sie ist als Ausgleichsfläche bestimmt. Durch vertragliche Regelung ist die Anlegung dieser Flächen sicherzustellen. Die für das Baugebiet notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet ausgewiesen. Im Grünordnungsplan, der Bestandteil der Begründung ist, sind die zum Ausgleich notwendigen Maßnahmen beschrieben und in einem Plan detailliert dargestellt.

Im Plangebiet ergeben sich 199.851 Biotopwertungspunkte, die ausgeglichen werden müssen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen ergeben eine Bewertung von 201.990 Biotopwertungspunkten. Bei Verwirklichung der Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ein Überschuss zugunsten des Plangebiets von 2.139 Biotopwertungspunkten.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Naherholung, können im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

4.3.7 **Verkehrsplanung**

Die Verkehrsplanung beruht auf dem Straßensystem, das bisher angelegt ist. Die Straßen "Bildstock" und "Mühlesch" dienen zur Erschließung des Gesamtgebietes. Im Plangebiet selbst ist keine genaue Lage der Erschließungsstraßen vorgesehen. Diese sollen dann bei Bedarf entsprechend geplant werden. Im Textteil ist sichergestellt, daß mit Gebäuden ein Abstand von 5,00 m zu diesen zukünftigen Erschließungsanlagen vorzusehen ist.

4.4. **Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan ist der bisherige Bebauungsplanbereich "Krumme Jauchert / Mühlesch" als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die hinzukommenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als "gewerbliche" Flächen und im nordöstlichen Bereich als Grünfläche "Ausgleichsfläche Retention" ausgewiesen. Der Plan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (siehe § 8 Abs. 2 BauGB).

4.5. **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die neu hinzukommenden Grundstücke wurden von der Gemeinde erworben. Die hinzukommenden Grundstücke liegen derzeit im Außenbereich und sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

4.6. **Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von 33.485 qm. Er wird begrenzt

im Nordosten durch Flst. Nr. 1427 ausschließlich.

im Nordwesten: durch Flst. Nr. 1422 (Oberdorfer Straße) ausschließlich.

im Südosten: durch Flst. Nr. 1410 (Bildstock) einschließlic.

im Südwesten: durch Flst. Nr. 1425, 1425/3 und 1425/1 je ausschließlich.

4.7. **Auswirkungen der Planung**

4.7.1 **Erschließung**

Der Planbereich muss in verkehrstechnischer Hinsicht noch erschlossen werden. Hierzu ist es erforderlich die Straße "Bildstock" in das zukünftige Baugebiet hinein zu verlängern und im Baugebiet entsprechende Erschließungsanlagen vorzusehen. Die Anordnung der Erschließungsanlage erfolgt je nach Grundstücksteilung und Bedarf.

4.7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Wasserversorgung Langenargen. Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW. Die Versorgung mit Gas wird vom privaten Unternehmen "Thüga" organisiert. In wie weit das Gewerbegebiet von der Thüga erschlossen wird, klärt sich im Rahmen einer von der Thüga noch durchzuführenden Umfrage für den Bedarf an Erdgas. Zur Beseitigung des Abwassers und des Regenwassers sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen noch Entwässerungskanäle zu verlegen.

4.7.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffe können im Bebauungsplangebiet zu 100% ausgeglichen werden.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieser Begründung und dem Bebauungsplan beigelegt. Die Festsetzungen, die im Bebauungsplan direkt umsetzbar sind, wurden im Plan und in den Textteil des Bebauungsplanes mit eingearbeitet.

4.7.4 Bodenordnung

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Fläche liegt im Eigentum der Gemeinde Langenargen.

4.8. **Finanzierung**

Die Finanzierung der Kosten für die erforderlichen Erschließungen und der Kanalisation ergibt sich aus dem Haushaltsplan ab 2008 und der Finanzierungsplanung für die folgenden Haushaltsjahre.

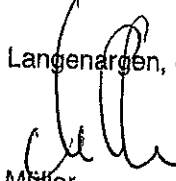
Langenargen, den 22.09.2008  
Satzungsbeschluss 17.11.2008

  
Müller  
Bürgermeister



Ausgefertigt!

Langenargen, den 18. NOV. 2008

  
Müller  
Bürgermeister

