

Begründung zum Bebauungsplan
"Krumme Jauchert / Mühlesch; 2. Erweiterung"

AUSGEFERTIGT:
Langenargen, den 21.12.04

Müller
Bürgermeister



1. Erfordernis der Planung

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

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Bauplätzen für Gewerbebetriebe geschaffen werden. Die Flächen im bestehenden Gewerbegebiet sind nahezu aufgebraucht. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist erforderlich. Es bietet sich daher an, die direkt an das bestehende Gewerbegebiet angrenzende Flächen in den Bebauungsplanbereich mit einzubeziehen. Ein weiteres Ziel dieser Bebauungsplanung ist es, einen eindeutigen Ortsrand für die Zukunft zu definieren. Deshalb wurde im Nordosten des Bebauungsplangebietes eine Ausgleichsfläche mit Ortsrandbegrünung im Bebauungsplan vorgesehen. Diese Fläche ist derzeit zwar nicht realisierbar, soll aber für die Zukunft die Ortseingrünung des Bebauungsplangebietes und dem endgültigen Abschluß der Bebauung in diesem Bereich signalisieren. Die Erweiterung ersetzt im Grenzbereich der Bebauungspläne "Gewerbegebiet Krumme Jauchert / Mühlesch; 1. Änderung und Erweiterung" die Regelungen des bisherigen Bebauungsplanes.

3. Inhalt der Planung

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.

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 war. In früheren Landesbauordnungen war festgelegt, daß ein gewerbliches Vollgeschosß max. 4,00 m Höhe erreichen darf, somit ergibt sich die im Bebauungsplan vorgesehene Wandhöhe. Bei Ausbildung eines Satteldaches darf die Firsthöhe 13,00 m nicht überschreiten.

Ein fester unterer Bezugspunkt stellt die EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) dar. Von dieser festen Größe aus wird die Wandhöhe gemessen. Es ist deshalb erforderlich, die Lage der Erdgeschoßfußbodenhöhe über der zugehörigen Erschließungsanlage festzulegen. Um eine bautechnisch einwandfreie Lösung zu erhalten, darf diese max. 0,50 m über der Erschließungsanlage liegen, damit die Gebäude nicht übermäßig hoch werden können. Für Flachdachgebäude ist als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe die maximale Oberkante der Brüstung festgeschrieben. Die Geschosflächenzahl 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.

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.

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.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

3.6 Grünordnung

Um die Baufelder sind in westlicher und östlicher Richtung Grünstreifen angeordnet. Im Norden grenzt das Baugebiet an die auf dem Flurstück 1435 ausgewiesene Ausgleichsfläche an. Die Ortsrandbegrünung soll als private Grünfläche angelegt werden. Sie ist als Ausgleichsfläche bestimmt. Durch vertragliche Regelung ist die Anlegung dieser Flächen sicherzustellen. Der Eigentümer von Flst. 1435 ist derzeit nicht bereit die Fläche an die Gemeinde Langenargen abzutreten. Es wird deshalb in absehbarer Zukunft nicht möglich sein, dieses als Ausgleichsfläche und Ortsrandbegrünung ausgewiesene Flurstück 1435 zu erwerben und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entwickeln. Als Ziel für die Zukunft des Bebauungsplanes und zur Absicherung des im Regionalplan enthaltenen Grünzuges an dieser Stelle wurde jedoch für das Grundstück eine Ausgleichsfläche mit Ortsrandeingrünung festgesetzt, in dem Wissen, daß diese in der nächsten Zeit nicht realisierbar ist. Die für das Baugebiet erforderlichen Ausgleichsflächen werden deshalb außerhalb des Plangebietes extern nachgewiesen. Die Gemeinde Langenargen wird sich jedoch weiter darum bemühen, das Flst. 1435 vom bisherigen Eigentümer zu erwerben. Die für das Baugebiet notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen auf dem Flurstück 2312, Oberdorf, ausgeführt werden. Im Grünordnungsplan, der Bestandteil der Begründung ist, sind die zum Ausgleich notwendigen Maßnahmen beschrieben und in einem Plan detailliert dargestellt. Es ist erforder-

derlich, dort Auengehölze zu pflanzen, sowie eine extensive Wiesennutzung festzusetzen. Diese Ausgleichsmaßnahmen können die landschaftsbildschützende Maßnahme des Grüngürtels, der auf dem Flurstück 1435 vorgesehen ist, nicht voll ersetzen, so daß es weiterhin ein Bestreben sein wird, diese Ortsrandbegrünung, die der Bebauungsplan auf der Ausgleichsfläche für das Flst. 1435 festsetzt, zu verwirklichen. Der genaue Zeitpunkt kann jedoch derzeit nicht abgesehen werden.

Das Flurstück 1435 hat im "Ist-Zustand" 214.543 Biotopwertungspunkte. Nach Ausführung der nach dem Bebauungsplan dort vorgesehenen Maßnahmen ist die Bewertung 332.404 Biotopwertungspunkte. Bei Verwirklichung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flst. 1435 in der Zukunft, können diese Biotopwertungspunkte für andere Bauvorhaben herangezogen werden.

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. Vorbereitende Bauleitplanung

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

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die neu hinzukommenden Grundstücke sind teilweise in Privatbesitz und sollen von der Gemeinde erworben werden. Die hinzukommenden Grundstücke liegen derzeit im Außenbereich und sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt eine Fläche von 32.917 qm. Er wird begrenzt

im Norden: durch Flst. Nr. 1434 ausschließlich.

im Westen: durch den Weg Flst. 1410 einschließlich.

im Süden: durch den Weg Flst. 1439 einschließlich.

im Osten: durch den Weg Flst. 1444/1 einschließlich.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Erschließung

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

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, bzw. die Entwässerungsleitungen zu verstärken. Die Kosten, insbesondere für den Regenwassersammler vom Gewerbegebiet zur Argen (Sammler Ost), belaufen sich auf ca. 3.500.000 €.

Die Entwässerung des gesamten Gewerbegebietes "Krumme Jauchert / Mühlesch" ist noch nicht endgültig fertiggestellt. Zur Zeit wird das Regenwasser vorübergehend über eine Pumpe in den Mühlkanal geleitet. Hierzu liegt eine Duldung des Landratsamtes Bodenseekreis bis zum 31.12.05 und die Planung des Büro Fassnacht vom 10.11.03 vor. Zur Entlastung des "Sammler-Ost" bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes wird der Einbau einer zweiten Pumpe am Mühlkanal mit 40 l/s vorgeschlagen. Auch hierzu liegt dem Landratsamt Bodenseekreis eine Planung des Ingenieurbüros Fassnacht vor. Der Bau des "Sammler-Ost" ist 1994 durch ein Planfeststellungsverfahren gestützt worden.

Derzeit laufen die Verhandlungen mit den Eigentümern der Grundstücke auf der die Trasse des Regenwassersammlers "Langenargen - Ost" liegt. Diese Verhandlungen haben zu einer Einigung und zu entsprechenden Grunddienstbarkeiten geführt, die die Sicherung der Regenwassersammler "Langenargen - Ost"- Trasse zum Inhalt hat. Nach Beendigung des noch laufenden Wasserrechtsverfahren soll daher umgehend mit der Herstellung des Regenwassersammlers "Langenargen - Ost" begonnen werden, so daß die Erschließung in absehbarer Zeit vollständig gesichert werden kann.

7.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das im Bebauungsplan dargestellte Ausgleichsflächengrundstück 1435 mit der Funktion der zukünftigen Ortsrandbegrünung kann in absehbarer Zeit nicht verwirklicht werden. Das Grundstück Flst. 1435 wurde deshalb in der Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht mit einberechnet. Sollte in der Zukunft das Grundstück erworben werden und das Ziel der Gemeinde, hier eine wirksame Ortsrandbegrünung zu verwirklichen, ausgeführt werden können, so ergibt sich ein Plus an Biotopwertpunkten für das Flurstück 1435 gegenüber dem jetzigen Ist-Bestand von 214.543 Biotopwertpunkten und dem Stand nach Ausfüh-

zung der geplanten Maßnahme mit 332.404 Biotopwertpunkten von 117.861 Biotopwertpunkten. Diese Punkte sind in der jetzigen Ausgleichsbilanzierung nicht enthalten und können dann bei Verwirklichung für andere Bauvorhaben herangezogen werden. Das externe Flurstück 2312 in Oberdorf dient zum Ausgleich der Biotopwertpunkte, die durch die Bebauung des Bebauungsplangebietes verloren gehen. Der Eingriff kann auf dem Grundstück durch Pflanzung von Auengehölzen und durch Anlegung einer extensiven Wiese vollständig ausgeglichen werden und ergibt rein rechnerisch einen Überschuß von 291 Biotopwertpunkten. Der Eingriff durch den Bebauungsplan kann daher vollständig ausgeglichen werden, wenn gleich der im Bebauungsplan vorgesehene Grüngürtel nicht sofort verwirklicht werden kann. Im Grünordnungsplan (in der Fassung vom 01.10.2004) sind detaillierte Begründungen und Formulierungen enthalten. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieser Begründung und dem Bebauungsplan beigelegt. Die Festsetzungen, die im Bebauungsplan direkt umsetzbar sind, wurden in den Textteil des Bebauungsplanes mit eingearbeitet.

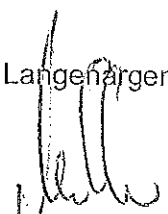
7.4 Bodenordnung

Es ist geplant, ein gesetzliche Umlegungsverfahren durchzuführen.

8. Finanzierung

Die Finanzierung der Kosten für die erforderlichen Erschließungen und der Kanalisation ergibt sich aus dem Haushaltsplan ab 2004 und der Finanzierungsplanung für die folgenden Haushaltsjahre.

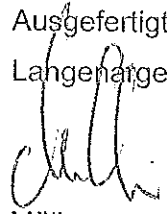
Langenargen, 20.12.2004


Müller
Bürgermeister



Ausgefertigt!

Langenargen, 21.12.2004


Müller
Bürgermeister



Die Übereinstimmung vorstehender
Fotokopie mit dem Original bestätigt.
SEITE 11-20
Langenargen, den

Bürgermeisteramt: