

Begründung

gemäß § 9(8) BauGB

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bernried“ vom 14.01.2008

und gemäß § 74(7) LBO

zu den Örtlichen Bauvorschriften.

Inhaltsübersicht

- 1. Allgemeines**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
 - 1.4 Einfügen in die übergeordnete Planung
 - 1.4.1 Ziele der Raumordnung / Regionalplanung
 - 1.4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.5 Früherer Rechtsstand
- 2. Planinhalt**
 - 2.1 Plangebiet, heutige Nutzung
 - 2.2 Gliederung des Geltungsbereich
 - 2.3 Städtebauliches Konzept
 - 2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.5 Erschließung
 - 2.5.1 Verkehr
 - 2.5.2 Ver- und Entsorgung
- 3. Baugrund / Bodenbelastungen**
- 4. Umweltbericht mit Grünordnung**
- 5. Maßnahmen**
 - 5.1 Bodenordnung
 - 5.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen
 - 5.3 Kosten
- 6. Örtliche Bauvorschriften**

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (Gbl. S. 884)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gvbl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2005 (Gbl. S. 578)

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan zum Entwurfsbeschluss vom 08.10.2007 dargestellt. Er umfasst eine Teilfläche des Flurstück Nr. 1684 in Neukirch Bernried, das westlich der Ortslage Bernried liegt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,09 ha.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

In Neukirch besteht der Bedarf an Gewerbeflächen, die den örtlichen Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit eröffnet, eine betriebliche Entwicklung/Umsiedlung/Erweiterung am Standort Neukirch in absehbarer Zeit zu realisieren. Die Gemeinde Neukirch ist bestrebt, den ansässigen Betrieben entsprechende Entwicklungsflächen zu erschließen und die Firmen dadurch in Neukirch zu halten. Seit langem versucht die Gemeinde deshalb schon, eine Gewerbefläche auszuweisen. Westlich Bernrieds steht nun ein Grundstück zur Verfügung, das aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der Landesstraße L 333 für eine gewerbliche Nutzung geeignet und attraktiv ist.

Wesentliche städtebauliche Ziele sind:

- Erschließung neuer Gewerbeflächen zur Sicherung des örtlichen Gewerbes
- Verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes an die L 333 auf kürzestem Wege ohne Beeinträchtigung anderer Ortslagen
- Abschnittsweise Realisierung entsprechend dem Bedarf
- Bauliche Abrundung des Dorfgebietes Bernried
- Großzügige Grünzäsur zwischen Dorfgebiet Bernried und der neuen gewerblichen Nutzung
- Großzügige und hochwertige Eingrünung zur Einbindung in die angrenzende freie Landschaft

Das Plangebiet liegt vollständig im Außenbereich und grenzt im Osten an die Außenbereichssatzung Bernried vom 16.12.1993 an. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist notwendig um hier gemäß den Zielen der Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu sichern.

1.4 Einfügen in die übergeordnete Planung

1.4.1 Ziele der Raumordnung / Regionalplanung

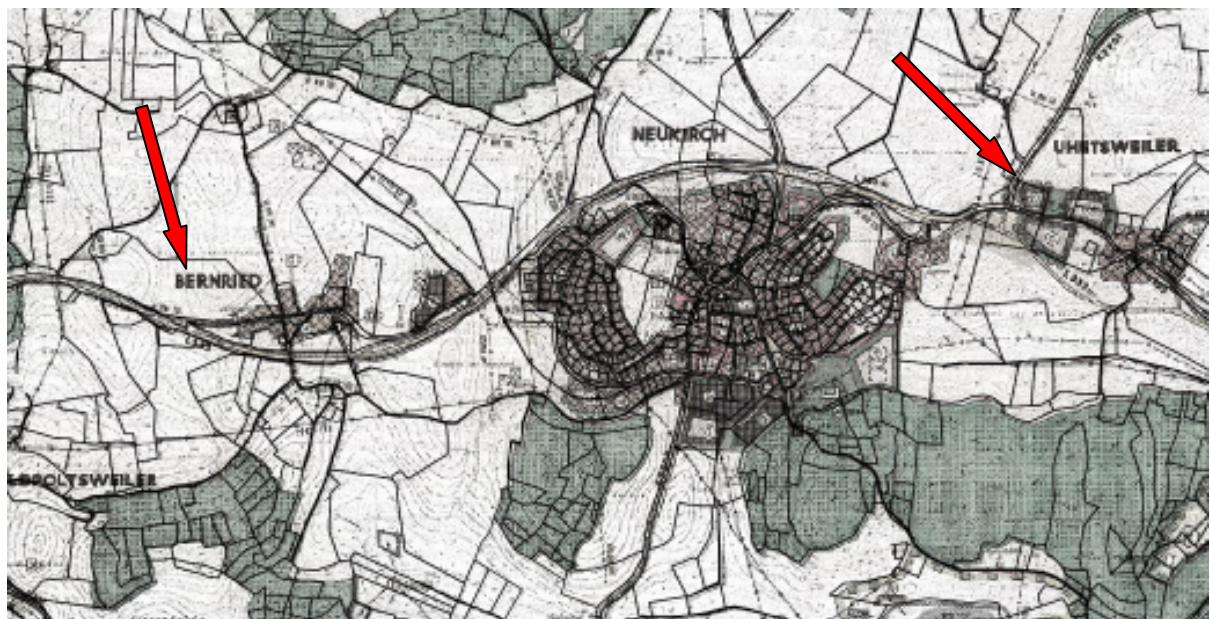
Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Dem Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen, indem bei der FNP-Änderung die Neuausweisung von Gewerbeflächen bei Bernried durch die Herausnahme der Gewerbefläche bei Uhetsweiler kompensiert wird.



Auszug aus der Raumnutzungskarte Regionalplan 1996

1.4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan noch als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Änderung des FNP ist bereits veranlasst, der Aufstellungsbeschluss ist gefasst, die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Im Änderungsverfahren zum FNP wird eine Alternativenprüfung möglicher Standorte durchgeführt, wobei geeignete Flächen der Innenentwicklung nicht vorhanden sind. Die geplante Gewerbefläche bei Uhetsweiler steht nicht zu Verfügung und soll daher im Gegenzug zur Ausweisung der Fläche bei Bernried aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Der Bebauungsplan wird nach der FNP-Änderung aus dem FNP entwickelt sein.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

2. Planinhalt

2.1 Plangebiet, heutige Nutzung

Das Plangebiet liegt an der Landesstrasse L 333 westlich des Neukircher Ortsteil Bernried. Topographisch fällt das Gelände von 3 Seiten nach Süden, mit einem Höhenunterschied bis zu 9 m. Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt mit Maisacker, Wiesenflächen und Streuostbeständen.

2.2 Gliederung des Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 6,09 ha.

Gliederung der Flächen:

Dorfgebiet (MD)	ha	0,25	4,1 %
Gewerbegebiet (GE)	ha	3,22	53,9 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ha	0,38	6,2 %
Private Grünfläche	ha	1,40	23,0 %
Öffentliche Grünfläche	ha	0,84	13,8 %
Gesamt	ha	6,09	100,0 %

2.3. Städtebauliches Konzept

Das Gewerbegebiet entwickelt sich entlang der Landesstraße L 333 westlich des Ortsteils Bernried. Von der Ortslage Bernrieds ist die Gewerbenutzung durch eine breite Grünzäsur mit einen Streuostgürtel räumlich getrennt. Das Gewerbegebiet selbst ist entsprechend den topographischen Gegebenheiten zweigeteilt, gegliedert durch einen Grünbereich, der auch die Retention des anfallenden Oberflächenwassers leisten soll.

Zur Abrundung und Ergänzung der Ortslage Bernried im Westen ist noch eine kleine Dorfgebietsfläche ausgewiesen.

Wesentliche städtebauliche Ziele sind:

- Erschließung neuer Gewerbeflächen zu Sicherung des örtlichen Gewerbes
- Verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes an die L 333 auf kürzestem Wege ohne Beeinträchtigung anderer Ortslagen
- Abschnittsweise Realisierung entsprechend dem Bedarf
- Bauliche Abrundung des Dorfgebietes Bernried mit Aufnahme der vorh. kleinteiligen Struktur
- Großzügige Grünzäsur zwischen Dorfgebiet Bernried und der neuen gewerblichen Nutzung
- Großzügige und hochwertige Eingrünung zur Einbindung in die angrenzende freie Landschaft

2.4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gewerbeflächen sollen vorrangig dem örtlichen Gewerbebetrieben zur Entwicklung dienen, d.h. einer reinen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Daher sind Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Gemäß dem Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und aufgrund der ohnehin raren Gewerbeflächen in Neukirch wurde beim Maß der baulichen Nutzung eine möglichst dichte Bebauung der Gewerbeflächen angestrebt. Mit einer GRZ von 0,8 orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an der in der BauNVO angegebenen Obergrenze. Die max. Gebäudehöhe ist auf 13,0 m festgesetzt. Damit soll auch Gewerbebetrieben mit Bedarf an höheren Hallen die Möglichkeit der Ansiedlung eröffnet werden.

Die Erweiterung des Dorfgebietes orientiert sich an der Struktur von Bernried. Sie ist eindeutig ländlich geprägt mit einer bestehenden gemischten Dorfgebietsnutzung. Diese Dorfgebietsnutzung soll im Westen geringfügig weiter entwickelt werden. Durch die Festsetzung eines Dorfgebietes MD wird dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb eine Entwicklungsmöglichkeit gewährt. Ortsfremde bzw. flächenintensive Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten sind hier ausgeschlossen, da sie der angrenzenden Struktur Bernrieds nicht angemessen sind.

Die Gebäudeformen sind hauptsächlich bestimmt durch die lang gestreckten 2-geschossigen landwirtschaftlichen Gebäudetypen. Entsprechend ist die offene Bauweise mit 2 zulässigen Vollgeschossen festgelegt. Mit einer GRZ von 0,6 orientiert sich auch hier das Maß der baulichen Nutzung an der in der BauNVO angegebenen Obergrenze.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhenbegrenzung im GE bzw. der zulässigen Geschossigkeit im MD ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehr

Das Gewerbegebiet ist über die Landesstraße L 333, die bestehende Ortsverbindungsstraße und deren Ergänzung durch einen Sackgassenstich mit Wendehammer verkehrlich gut erschlossen. Der Kreuzungsbereich zur L 333 mit Anschluss an die bestehende Ortsstraße nach Bernried wird in Absprache mit der Straßenbehörde umgebaut, so dass die zukünftige Gewerbegebietserschließung direkt auf die L 333 führt und die Ortsstraße von Bernried rechtwinklig auf die neue Erschließungsstrasse führt. Dadurch wird die Verkehrsabwicklung im Kreuzungsbereich klar geregelt.

2.5.2 Ver- und Entsorgung

Bernried ist über eine Pumpendrucksystem an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. Die Versorgung des neuen Baugebietes mit Wasser und Strom sowie die Entsorgung des Abwassers ist über das vorhandene Netz und dessen Ergänzung / Erweiterung möglich. An den öffentlichen Kanal muss mittels Pumpendruckleitung aus privaten Einzelpumpwerken angeschlossen werden. Das Drucksystem ist für die Aufnahme von geringen Mengen wie z.B. aus häuslichem Abwasser ausgelegt. Sehr abwasserintensive Betriebe können nicht ohne weiteres angeschlossen werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die leistungsstarke Hauptwasserleitung entlang der L 333. Die Löschwasserbedarf wird über Entnahmemöglichkeiten an Hydranten gesichert. Vom Versorgungsträger ist hierfür die Leistungsstärke des Wassernetzes mit eine Abnahmemenge von 30l/sec über mindestens 2 Stunden angeben.

Für die Versorgung mit Strom ist im Plangebiet eine neue Umspannstation notwendig. Eine entsprechende Vorsorgefläche ist ausgewiesen.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen wird verunreinigte Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal oder direkt in ein öffentliches Retentionsbecken geleitet und dann gedrosselt in die Straßenentwässerungsleitung der L 333 eingeführt. Für Oberflächenwasser von Hofflächen ist je nach Belastung (Verschmutzung) durch den Bauherren eine Vorbehandlung (z.B. Schmutzfängzelle, Absetzbecken etc.) vorzusehen. Dies ist im Zuge der Baugenehmigung der Einzelvorhaben festzulegen.

Für den hinter dem Gewerbegebiet liegenden Talraum wird eine separate Entwässerungsleitung unterhalb der Retentionsmulde hergestellt.

3. Baugrund / Bodenbelastungen

Vom Ingenieurbüro Kugel Schlegel Wunderer aus Ravensburg wurden Baugrund- und Bodenuntersuchungen durchgeführt und ein Geotechnisches Gutachten Nr. 025/07/01/tk vom 29.08.2007 erstellt. Das Gutachten enthält Aussagen zum Baugrund, zu den Grundwasserverhältnissen und zu Bodenbelastungen mit nutzungsrelevanten Schadstoffen. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

- Baugrund

Der Baugrund ist erst ab einer Tiefe zwischen ca. 2-3 m tragfähig, d.h. dass unterkellerte Gebäude konventionell mit Streifen- oder Einzelfundamenten gegründet werden können, nicht unterkellerte Gebäude müssen geeignete zusätzliche Gründungs- oder Bodenverbesserungsmaßnahmen vorsehen. Für den Straßenbau gilt dies entsprechend.

- Grundwasser

Bei fast allen Bohrstellen sind Wasserzutritte festgestellt, im Bereich der Talsenke ist dauerhaft Grundwasser ab einer Tiefe von ca. 80 cm vorhanden. Für erdeinbindende Bauwerke ist aufgrund der Schicht- und Grundwasserverhältnisse eine geeignete Bauwerksabdichtung erforderlich.

- Bodenbelastungen

Es wurde festgestellt, dass in einem Teil des Plangebietes früher ein Hopfengarten angelegt war. Die Analyse der Proben ergaben dort auch erhöhte Schadstoffgehalte durch Schwermetalle, die eine Einstufung des Bodenmaterials bis Z 2 bewirken. Um die Eingrenzung des belasteten Bodenmaterials möglichst genau vornehmen zu können, wurde die genaue Lage des Hopfengartens erkundet und zusätzliche Untersuchungen im Bereich des Hopfengartens veranlasst. Die Beprobung hat ergeben, dass die Qualitätsstufen des Bodens in Abhängigkeit der Schichttiefe zwischen Z 0* und Z 2 nach VwV „Boden zur Verwertung als Abfall“ liegen. Das Verwertungskonzept Nr. 025/07/02/tk vom 08.10.2007 des Ing.-Büro Kugel Schlegel Wunderer sieht vor, dass im Zuge der Erschließungsmaßnahmen der belastete Boden teilweise im Plangebiet unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen eingebaut wird und die Restmassen auf verschiedenen Deponien verwertet bzw. beseitigt werden.

Die Erkenntnisse aus dem Bodengutachten und dem Verwertungskonzept sind in der Umweltprüfung berücksichtigt und in den Umweltbericht eingeflossen.

4. Umweltbericht mit Grünordnung

Das LGA-Büro Rochus Hack hat die erforderliche Grünordnungsplanung erstellt und die Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Im Umweltbericht mit Grünordnung und Eingriffs-/Ausgleichskonzept sind die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt beschrieben und bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs dargestellt. Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen sind im Grünordnungsplan zeichnerisch und textlich beschrieben und sind mit der Gemeinde, der unteren Naturschutzbehörde (LRA Bodenseekreis) und der Grünordnungsplanung abgestimmt.

Die zur Vollkompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flst.Nr. 566 in Gunzenweiler in folgender Weise erbracht:

- Die bisher intensiv genutzte 1,7 ha große Weide wird zu einer zweischürigen Wiese extensiviert;
- In die zu extensivierende Fläche wird auch die 0,2 ha große Fläche des westlich angrenzenden Auenbereichs miteinbezogen;
- das verbleibende Ausgleichsdefizit im Schutzgut Boden wird durch die Einebnung der durch die Beweidung entstandenen Trittspuren in den Hangbereichen und am Bach mit Einsaat einer entsprechenden Grasmischung ausgeglichen.
- Rückbau des Viehunterstands.

Die Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die dauerhafte Sicherstellung der Maßnahme erfolgt über einen entsprechenden Pacht- bzw. Pfllegevertrag.

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes können in der Gesamtabwägung aller öffentlicher und privater Belange dadurch korrekte Berücksichtigung finden.

Der Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung sowie die dazugehörigen Untersuchungen und Erhebungen liegen als Anlage der Begründung bei.

5. Maßnahmen

5.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Grundsätzliche soziale Probleme bei der Durchführung des Bebauungsplan sind nicht erkennbar.

5.3 Kosten

Die Kosten werden derzeit noch ermittelt.

6. Örtliche Bauvorschriften

Zum Erhalt des vorhandenen dörflich geprägten Ortsbildes und der gewachsenen ländlichen Struktur bzw. zum Schutz des Landschaftsbildes sind Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen in begrenztem Umfang notwendig. Dadurch soll das gestalterische Einfügen der geplanten Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild gesichert werden. Zur Wahrung einer durchgängigen Gestaltungslinie sind die Festsetzungen begründet, für die individuelle Gestaltung der Bebauung jedes einzelnen bleibt dennoch genügend Spielraum.

Aufgestellt:
Friedrichshafen, den 14.01.2008

Neukirch, den

Kienzle Vögele Blasberg GmbH

Schnell, Bürgermeister