

Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ehrlosen".

1.) Ziel und Zweck des Bebauungsplans.

Die Förderung der einheimischen gewerblichen Wirtschaft und die Beschaffung von Arbeitsplätzen ist eine wichtige Aufgabe der Gemeinde. Ein grosser Teil der Arbeitnehmer pendelt in die Industriezentren Friedrichshafen und Ravensburg. Die Gemeinde hat deshalb im Osten des Gemeindegebiets ein Gewerbegebiet ausgewiesen, das etwas abseits von den Wohngebieten liegt und dennoch optimal an das überörtliche Verkehrsnetz (B 30, L 329, Bahnlinie) angeschlossen ist. Der Gemeinde ist es gelungen, ein ca. 6 ha grosse Gelände zu erwerben, sodass der grösste Teil des Plangebiets in Gemeindebesitz ist.

Durch die Ausweisung eines Gewerbe- und Mischgebiets sollen Betriebe angesiedelt werden, die relativ umweltfreundlich sind und das Wohnen in der Gemeinde nicht wesentlich beeinträchtigen. Auf ein Industriegebiet wurde bewusst verzichtet.

2.) Planungsrechtliche Festsetzungen.

Im Bebauungsplan ist überwiegend Gewerbegebiet mit einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung bei einer Geschossflächenzahl von 1,2 ausgewiesen. In dem Abschnitt, der westlich an die Wiesentalstrasse angrenzt, ist bis zu 3-geschossige Bauweise geplant. Für diesen Abschnitt wurde bereits 1976 ein Bebauungsplan aufgestellt. Das Gebiet ist bereits bebaut. Dieser Bebauungsplan wurde in den jetzigen "Bebauungsplan Ehrlosen" integriert. Südöstlich der Wiesentalstrasse ist bis zu 4-geschossige Bebauung ausgewiesen, weil die Firma SMW bereits entsprechende Bauabsichten bekundet hat. In dem südlichen Drittel des Plangebiets östlich der Wiesentalstrasse wurde ein Mischgebiet vorgesehen mit 1- bis 2-geschossiger Bebauung. In diesem Bereich sollen Wohnhäuser mit kleineren Gewerbebetrieben angesiedelt werden. Um zu verhindern, dass dort ausschliesslich Wohngebäude erstellt werden, ist in Teilbereichen vorgeschrieben, dass Wohngebäude nicht

- d) Es besteht die Möglichkeit eines Erdgasanschlusses.
Die Gasleitung ist in der Wiesentalstrasse bereits verlegt.

6.) Kosten und Finanzierung.

Für die Erschliessung des Baugebiets entstehen ungefähr folgende Kosten:

Erschliessung nach dem Bundesbaugesetz ca. 2.350.000 DM,

Kanalisation ca. 510.000 DM,

Wasserleitung ca. 180.000 DM.

Die Kosten werden finanziert durch die Erhebung von Anliegerbeiträgen entsprechend den gemeindlichen Satzungen.

7.) Bodenordnung.

Bodenordnende Massnahmen sind nicht erforderlich. Der Grossteil der Grundstücke im Planungsgebiet ist im Eigentum der Gemeinde. Die Privatgrundstücke entlang der Wiesentalstrasse sind ohne Umlegung entsprechend dem Bebauungsplan nutzbar. Es werden lediglich kleinere Grenzregelungsmassnahmen erforderlich sein.

8.) Besondere Hinweise.

Das Baugebiet liegt in der Einflugschneise des Flugplatzes Löwental in Friedrichshafen. Es muss daher mit einem gewissen Fluglärm gerechnet werden.



(T a n n)
Bürgermeister.

Haupterschliessungsstrassen ist entsprechend dem Grünordnungsplan öffentliches Grün vorgesehen. Die Strassen zur Erschliessung der Bauplätze haben eine Breite von 6,50 m mit beidseitigem Gehweg. Wegen dem zu erwartenden starken Lkw-Verkehr werden zur Sicherheit

der Fussgänger diese Gehwege für notwendig gehalten. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Strasse im Norden des Plangebiets wird vorerst nicht gebaut. Es soll hier lediglich eine Trasse freigehalten werden für eine mögliche Umgehung des Ortes Meckenbeuren im Zuge der L 329. Sollte das Gebiet zwischen Bahnlinie und dieser L 329-Trasse einmal bebaut werden, wird die Gemeinde auf dieser Trasse eine Gemeindeerschliessungsstrasse bauen, die gegebenenfalls einmal zur Kreis- oder Landesstrasse aufgestuft würde. Wegen der Landesstrassenfunktion sind direkte Zufahrten zu dieser Strasse nicht möglich. Das Strassenbauamt hat lediglich der Anbindung der Wiesentalstrasse zugestimmt. Der nordwestliche Bereich erhält eine Sammelzufahrt. Der Anbauabstand zu dieser geplanten Strasse beträgt mit Zustimmung des Regierungspräsidiums 10,0 m.

b) Kanalisation.

Die Kanalisation erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserkanäle werden an die Kläranlage des AUS angeschlossen. Die Regenwasserkanäle werden in die Entwässerungsgräben des Wasser- und Bodenverbands Ehrlosen, die durch das Plangebiet führen, eingeleitet. Diese Gräben dürfen nicht verdolt werden. Die angrenzenden Grundstückseigentümer sind verpflichtet, ab Böschungsoberkante einen 4,0 m breiten Streifen zur Unterhaltung, begehen und befahren zu lassen und diesen Streifen entsprechend freizuhalten.

c) Wasserversorgung.

Das Gebiet wird an die Gemeindewasserversorgung angeschlossen.

zulässig sind mit Ausnahme für den Betriebsinhaber sowie für Aufsichts- und Betriebspersonal. Als Pufferzone zu den bestehenden Wohngebieten wurde im Nord-Osten ein Mischgebiet eingeplant. Im Westen und Südwesten wurde das Gewerbegebiet auf einem Streifen beschränkt für solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

3.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

- Siehe Textteil zum Bebauungsplan. -

4.) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Der grösste Teil des Baugebiets ist im Flächennutzungsplanentwurf als Gewerbebaufläche ausgewiesen. Die Grenzen im Flächennutzungsplan werden im Osten und im Nord-Westen geringfügig überschritten. Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben hat dieser Überschreitung zugestimmt. Das Genehmigungsverfahren für den Flächennutzungsplan wird von der Gemeinde jetzt wieder vorangetrieben, nachdem das Ergebnis eines Verkehrsgutachtens inzwischen vorliegt. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan wurde durchgeführt, wobei keine Einwendungen gegen die beabsichtigte Bebauung eingegangen sind. Es liegen nach Auffassung der Gemeinde Gründe vor, die es rechtfertigen, den Bebauungsplan vor Genehmigung des Flächennutzungsplans aufzustellen.

5.) Erschliessung.

a) Strassen:

Das Baugebiet wird an die B 30 und an die L 329 durch eine Haupteerschliessungsstrasse angeschlossen. Zu diesem Zweck wird die vorhandene Wiesentalstrasse im Baugebietsbereich auf eine Breite von 7,50 m mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut. Eine weitere Haupteerschliessungsstrasse verläuft im Süden des Plangebiets in Ost-West-Richtung, ebenfalls in einer Breite von 7,50 m mit beidseitigen Gehwegen. Entlang dieser beiden