Begründung

Stand Februar 2009

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE + EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
3.1 REGIONALPLAN
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

4. BESTAND / NUTZUNG

5. PLANUNG

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
5. 2 BEBAUUNG
5. 3 ERSCHLIESSUNG
5.4 WEITERE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6. RUHENDER VERKEHR

7. VER- UND ENTSORGUNG
7.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

8. UMWELTBERICHT / EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

9. FLÄCHENBILANZ

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Salemer Teilortes Beuren und umfasst eine Größe von ca. 1,28 ha. Es beinhaltet die Grundstücke

Fl. St. Nr. 345 – Teilfläche
Fl. St. Nr. 344 – Teilfläche
Fl. St. Nr. 344/1 – Teilfläche

sowie Teilflächen der „Schwedenstraße" - Kreisstraße 7758.

Es wird begrenzt

- im Norden von bebauten Gewerbegrundstücken
- im Osten vom parallel zur „Schwedenstraße" verlaufenden Radweg,
- im Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen – Grünland, Hochstamm-Streuobstwiese,
- im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen – Grünland, Acker.

Das Areal weist eine leichte Südwest-Hanglage auf und fällt von ca. 511.50 m ü. NN im Nordosten auf ca. 506.50 m ü. NN im Südwesten.



Luftbild des Plangebietes

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Die Fa. E. W. Meschenmoser Spezial-Fußboden GmbH ist ein seit ca. 40 Jahren bestehendes hochqualifiziertes Spezialunternehmen für den Einbau von Fußböden aus verschiedenen Estrichen, die Wärme-, Feuchtigkeits- und Trittschallisolierung sowie Oberflächenbeschichtungen und -versiegelungen. Es werden 35 Mitarbeiter beschäftigt. Betriebssitz ist die Ringstraße 10 in Salem-Beuren. Das in der Ortsmitte gelegene Areal genügt längst nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße Arbeits- und Lagerabläufe. Die Erschließung erfolgt durch den Ort und stellt eine zunehmende Belastung dar.

In der vorliegenden Planung werden gewerbliche Bauflächen am südlichen Ortsrand von Salem-Beuren, im unmittelbaren Anschluss an bereits vorhandene Gewerbebetriebe, ausgewiesen. Dadurch bietet sich für die Fa. Meschenmoser die Chance, aus der beengten Ortslage auszusiedeln und einen modernen Betrieb zu errichten. Zusätzlich soll noch eine örtliche, kleinere Firma angesiedelt werden.

Die Gemeinde Salem ist an dieser Entwicklung sehr interessiert, da sie der Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze dient. Gleichzeitig können durch die Betriebsverlagerung innerörtliche Flächen neu organisiert und einer dorfgerechten Nutzung zugeführt werden (Entwicklung und Stärkung des innerörtlichen Potentials). Da die Fa. Meschenmoser zudem noch einen derzeit in Meersburg ansässigen Betriebszweig nach Beuren eingliedern will, wird dieser gewerbliche Standort deutlich gestärkt.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE + EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3.1 REGIONALPLAN

Im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben ist Salem als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Mittelbereich Überlingen zugeordnet. Die Gemeinde liegt an der im Regionalplan dargestellten Entwicklungsachse (4) „Überlingen – Salem – Markdorf – Friedrichshafen – Kressbronn".

Rings um den Teilort Beuren ist ein regionaler Grünzug ausgewiesen, das Plangebiet ist jedoch davon und von weiteren regionalplanerischen Ausweisungen nicht berührt.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem – Frickingen – Heiligenberg ist das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Die vorliegende Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. BESTAND / NUTZUNG

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker und zu einem kleinen Teil Grünland genutzt. Im Norden grenzen Gewerbebetriebe an.

5. PLANUNG / PLANUNGSINHALTE

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

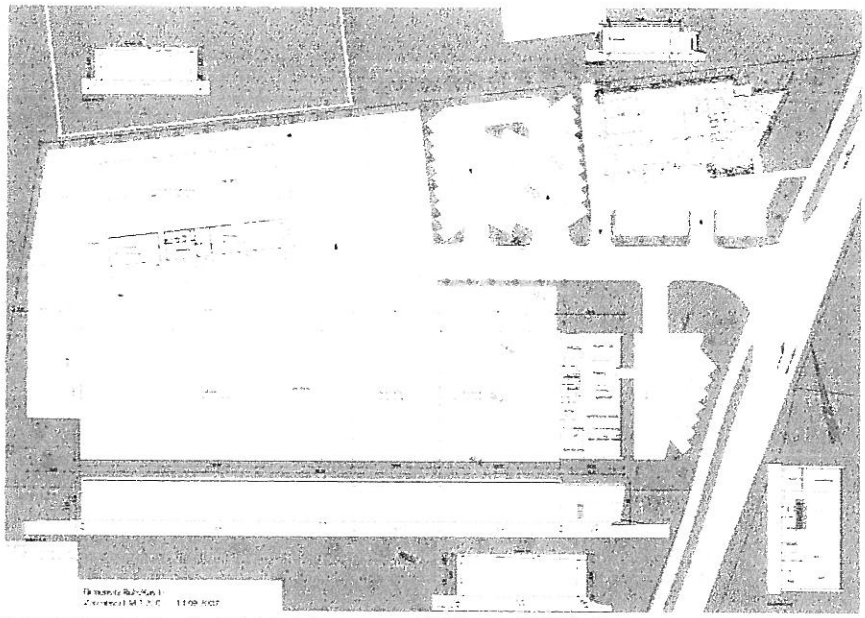
Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen, wobei die unter Pkt. 3 Nr. 2. + 3. genannten Ausnahmen nicht zulässig sein sollen:

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und kulturelle Zwecke – diese Einrichtungen sind bevorzugt innerhalb der Ortszentren anzusiedeln,
3. Vergnügungsstätten – eine derartige Einrichtung würde der angestrebten Gebietsstruktur widersprechen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen dagegen zugelassen sein. Sie sind zwar in der vorliegenden Objektplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorgesehen , können aber eine denkbare Entwicklung darstellen, zumal gerade für kleinere Betriebe die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen, eine interessante Option darstellt.

5.2 BEBAUUNG

Als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine Objektplanung des Architekturbüros mmp, Uhldingen-Mühlhofen vor. Der Bebauungsplan orientiert sich an dieser Planung, die insgesamt drei unterschiedlich große Baukörper vorsieht. Diese mit jeweils einem Flach- oder flachgeneigten Dach versehen Gebäude beinhalten Lager-, Werkstatt- und Büroflächen. Sie weisen eine Höhenentwicklung von maximal 8 m auf und fügen sich damit in die bereits vorhandene gewerbliche Bebauung ein. Die ausgewiesenen Baufenster räumen dem Vorhabenträger städtebaulich verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten ein.



Objektplanung des Architekturbüros mmp, Uhldingen-Mühlhofen

5.3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über eine Zufahrt von der K 7758 – „Schwedenstraße". Hierfür wird die Anlage eines Aufstellbereichs für Linksabbieger erforderlich. Die hierfür notwendigen Flächen stehen zur Verfügung. Es liegt eine Planung des Ingenieurbüros Langenbach, Sigmaringen, vor.

5.4 WEITERE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- **Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO**

Die gem. BauNVO zulässige Obergrenze von 0,8 wird deutlich unterschritten, um eine Mindest – Freiraumstruktur zu sichern.

- **Höhenentwicklung der Gebäude**

Für jedes Baufenster ist eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe festgesetzt, die sich am vorhandenen Gelände orientiert.

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche**
  gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen / Baufenster eindeutig definiert. Sie nehmen Bezug auf die vorhandene Planung des Architekturbüros mmp und lassen verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten zu.

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

zulässig sind für zwei Baufenster die offene Bauweise und für ein Baufenster die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass die in der offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge überschritten werden kann.

- **Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

als Sichtdreiecke beidseits der geplanten Ausfahrt aus dem Plangebiet in die Kreisstraße 7758. Pflanzungen sind in diesem Bereich nur bis zu einer Höhe von 0,80 m oder als hochstämmige Bäume zulässig.

Die zwischen den Baugrenzen und der Straßenfläche bestehenden Grundstücksflächen gelten gem. § 22 StrG als nicht überbaubare Grundstückstreifen, auf denen jedoch offene PKW-Stellplätze zulässig sind.

- **Öffentliche Grünflächen**

als Straßenbegleitgrün

- **Private Grünflächen**

Für die Eingrünung des Plangebiets nach Süden und zur Anlage von Retentionsmulden für Oberflächenwasser

- **Pflanzgebote für Bäume und Sträucher**

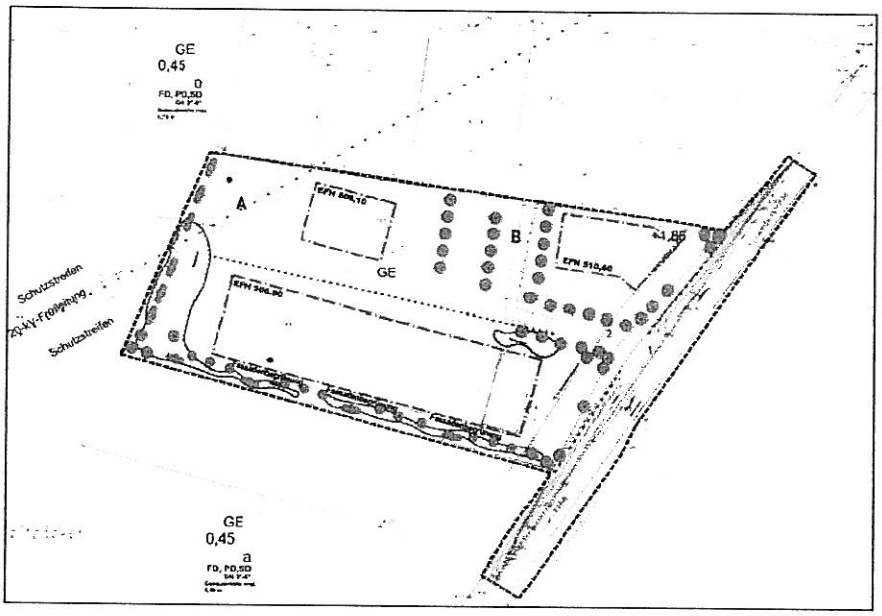
Entlang der Grundstücksgrenzen und der Kreisstrasse sowie im Bereich von Parkplätzen

- **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

zugunsten der EnBW für eine 20 kV-Freileitung und der Gemeinde Salem für den Schmutzwasserkanal.

5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

für das Plangebiet betreffen insbesondere den Ausschluss von reflektierenden und glänzenden Materialen aus Rücksicht auf die benachbarten Nutzungen, die Gestaltung der Freiflächen und die Retention und Ableitung des Oberflächenwassers.



Rechtsplan- Entwurf

6. RUHENDER VERKEHR

Die erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich innerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Es stehen ausreichend Flächen zur Verfügung.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz.

7.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt über ausreichend dimensionierte, offene Retentionsflächen, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen sind.

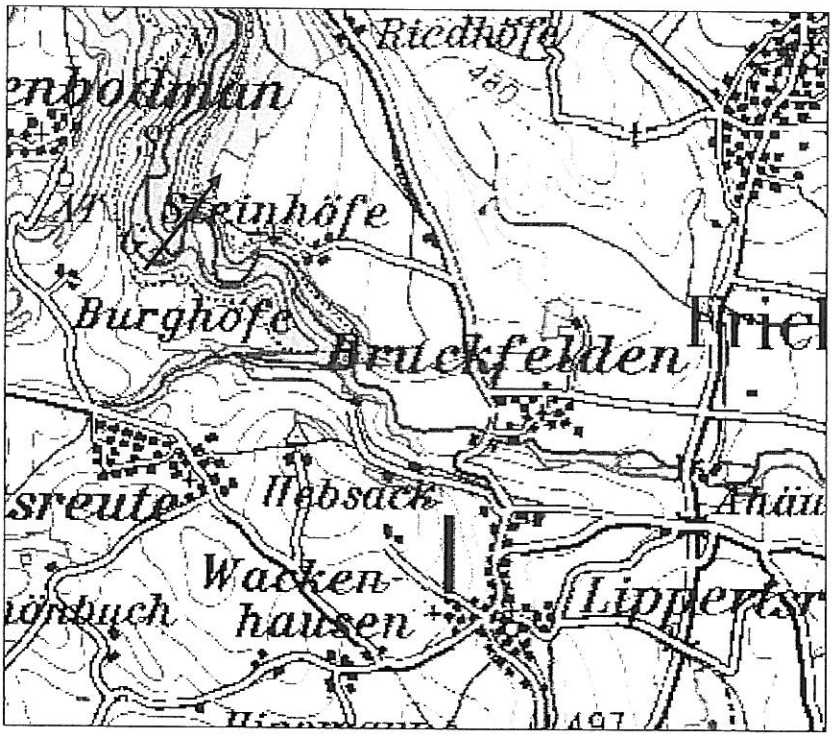
8. UMWELTBERICHT / EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Für die vorliegende Planung wurde ein Umweltbericht wie auch eine naturschutzrechtliche Eingriff – / Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

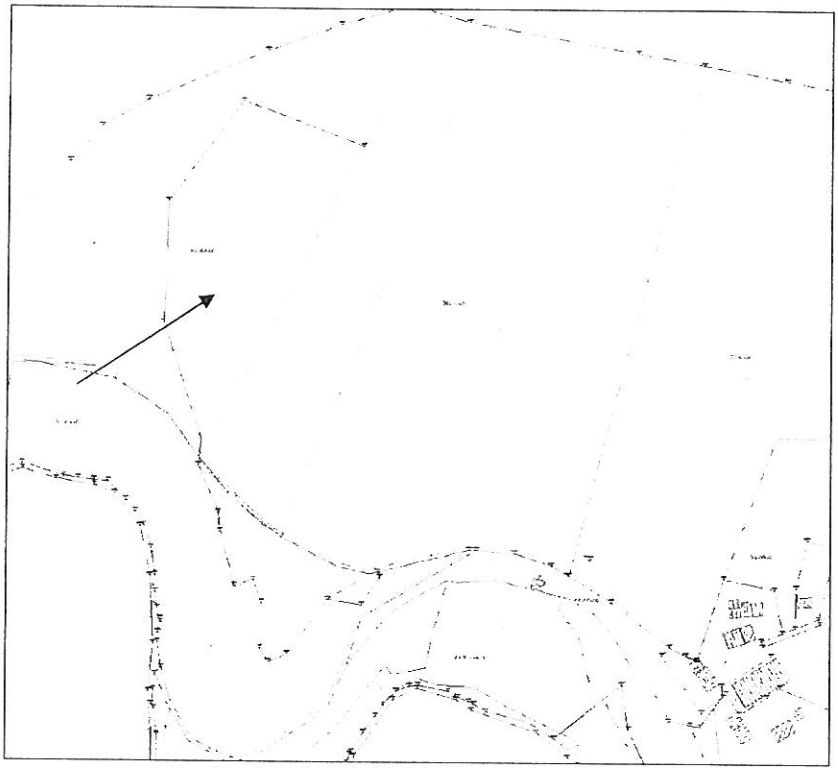
Die Planung ist mit einem Eingriff vorwiegend in die Schutzgüter Boden, Flora/Fauna und Landschaftsbild verbunden. Trotz der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen verbleibt ein Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes in folgendem Umfang:

- zugunsten des Schutzgutes Boden von 5.325 m²
- zum Ausgleich des Biotopwertdefizites im Schutzgut Flora /Fauna von 72.009 Biotopwertpunkten

Der Ausgleich erfolgt durch die Anlage einer extensiv gepflegten Streuobstwiese auf 5.400 m² auf bisheriger Ackerfläche auf Fl.St.Nr. 463, Gemarkung Lippertsreute.



Ausgleichsfläche: Teilfläche von Fl.St.Nr. 463



9. FLÄCHENBILANZ

Die vorliegende Planung weist aus:

Gesamtfläche	12.800 m2	100 %
davon		
Gewerbeflächen	7.550 m2	59 %
Öffentliche Verkehrsflächen Straße	1.320 m2	10 %
Öffentliche Verkehrsflächen Radweg	330 m2	3 %
Öffentliche Grünflächen	480 m2	4 %
Private Grünflächen	3.120 m2	24 %

Begründung

Stand Februar 2009

Salem, den 03.03.2009

.....

Manfred Härle,
Bürgermeister

Überlingen, den 3.3.18

.....

H. Hornstein,
Freier Landschaftsarchitekt + Stadtplaner

ausgefertigt:

Salem, den 05.05.2009

.....

Manfred Härle,
Bürgermeister