

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGBIET LEHEN II"

### Geltungsbereich:

Das Bebauungsplangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 17000 m<sup>2</sup>. Es schließt sich unmittelbar südlich an das allgemeine Wohngebiet "Lehen" im Ortsteil Schlatt an. Das Plangebiet wird begrenzt im Osten von der Strasse "Im Lehen" und dem Aspenweg, im Süden von dem bestehenden Gewerbegebiet am Aspenweg und im Westen vom Bauhofbereich der Gemeinde Eriskirch an der Talstrasse. Das Plangebiet umfaßt die Flst. 1466, 1463/1, 1462/2, 1465/6, 1465/4, 1465/5, 1468 und das Teilflst. 1528/3.

### Bauleitplanung:

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Es wäre ohne die Festsetzung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu bewerten.  
Es ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

### Grundzüge der Planung:

Die Nutzung ist nach der Vorgabe im Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung ökonomischer Grundstücksverwertung ausgewiesen.  
Der Überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits bebaut.  
Die noch unbebauten Flst. 1463/1 und 1463/2 sollen in einer für die Umgebungsbebauung verträglichen Weise bebaut und genutzt werden.  
Es werden deshalb nur solche Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (GEe).  
Die Bauquartiere sind mit Wand- und Firsthöhe so festgesetzt, daß sie sich in die umgebende Bebauung einfügen.

Der vorhandene Pflanzgürtel entlang der nördlichen Gewerbegebietsgrenze wird erhalten und ergänzt.  
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits hergestellt und ausreichend bemessen.  
Die Abwasserentsorgung ist bereits durch Anschluß an das öffentliche Trennkanalsystem gesichert.

**Belange des Naturschutzes:**

Durch die Ziele und Zwecke der Planung sind keine Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn zu erwarten, nachdem das Plangebiet bereits überwiegend bebaut und mit hochwachsenden heimischen Laub- und Nadelgehölzen bepflanzt ist. Die einzigen zwei noch unbebauten Grundstücke im Planbereich könnten auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BBauG gebaut werden, so daß auf Grund der gesetzlichen Fiktion des § 8a Abs.6 BNatSchG diese Vorhaben nicht als Eingriff anzusehen sind. Trotzdem soll noch am Nordrand von Flst.Nr. 1463/1 ein Pflanzstreifen eingerichtet werden.

Unmittelbar im Anschluß an den südlichen Geltungsbereich des Planes befinden sich hochgewachsene Bäume, weshalb wegen der notwendigen Umfahrung bestehender Gebäude keine weitergehenden Pflanzmaßnahmen möglich sind.

Neu anzulegende Stellplätze sollen mit wassergebundenen Belägen ausgeführt werden.

Die Belange des Bodenschutzes sind zu berücksichtigen.

**Kosten der Erschließung:**

Die Erschließung ist vorhanden und ausreichend.  
Es fallen keine weiteren Kosten an.