Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Stand 01. Oktober 2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Seelbachstraße, Fa. SpaceTech – 1. Änderung ´

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
Vorhabenträger: Fa. SpaceTech GmbH, Seelbachstr. 13, 88090 Immenstaad

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan

Anlagen:

- Vorhaben-und Erschließungsplan
  (VSS-Architekten, 88090 Immenstaad, 31.08.2021)
- Fachbeitrag Artenschutz
  (Luis Ramos, 88213 Ravensburg, 30.06.2019)
- Schalltechnische Untersuchung
  (meixner Stadtentwicklung GmbH, 88046 Friedrichshafen, 13.10.2021)

Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de

Inhalt

A Satzung 3
B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB) 6
1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung 5
1.1 Art der baulichen Nutzung 5
1.2 Maß der baulichen Nutzung 5
1.2.1 Grundfläche 5
1.2.2 Zahl der Vollgeschosse 6
1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen 6
2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 6
2.1 Bauweise 6
2.2 Überbaubare Grundstücksfläche 6
3.0 Höhenlage der Gebäude 6
4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen 6
5.0 Flächen für Versorgungsanlagen 7
6.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser 7
7.0 Grünflächen 7
7.1 Private Grünflächen 7
8.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 7
8.1 Bodenschutz .....
8.2 Fäll- und Rodearbeiten 7
8.3 Außenbeleuchtung 8
8.4 Extensive Dachbegrünung 8
8.5 Schutz vor Vogelschlag 8
9.0 Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher 8
9.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 8
9.2 Erhalt von Bäumen 8

C Hinweise 9

D Pflanzenliste 10

E Örtliche Bauvorschriften 12
1.0 Räumlicher Geltungsbereich 12
2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 12
2.2 Dachform 12
2.2 Fassaden- und Wandgestaltung 12
2.7 Farbgestaltung 12
3.0 Elektrische Freileitungen 12
4.0 Gestaltung der Freiflächen 12
4.1 Einfriedungen, Abgrenzungen 13

F Begründung 14

G Rechtsplan

A Satzung

der Gemeinde Immenstaad am Bodensee über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

`Seelbachstraße, Fa. SpaceTech – 1. Änderung´

und die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Seelbachstraße, Fa. SpaceTech – 1. Änderung´.

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am Bodensee hat am …….. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Seelbachstraße, Fa. SpaceTech – 1. Änderung´ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1.	dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500	vom ……
2.	den Bebauungsvorschriften	vom ……
2.4	dem Vorhaben- und Erschließungsplan	vom ……

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1.	dem textlichen Teil	vom ……

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1.	Begründung	vom ……
2.	Fachbeitrag Artenschutz	vom 30.6.2021.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO,
3. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
4. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
5. die Pflicht zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze

verstößt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes alle Festsetzungen des Bebauungsplanes `Seelbachstraße´, Kippenhausen außer Kraft.

Ausgefertigt:

Immenstaad am Bodensee, den

.....
Johannes Henne, Bürgermeister

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören und nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind.

Die von den Vorhaben und Anlagen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) dürfen in Summe mit anderen gewerblichen Anlagen an den maßgeblichen Immissionsorten die nachstehenden Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

- Mischgebiet (MI) tags / nachts 60 / 45 dB(A),
- eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) tags / nachts 65 / 50 dB(A).

Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 6:00 Uhr. Mess-, Prognose- und Beurteilungsvorschrift ist die TA Lärm vom 01.06.2017.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende allgemein zulässigen baulichen Anlagen nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser, Lagerplätze,
- selbständige Werbeanlagen,
- Einzelhandelsbetriebe.

Die in § 8 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in den Nutzungsschablonen eingetragene maximale Festsetzung der

- maximal zulässigen Grundfläche der Gebäude,
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche der Gebäude ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist die dreigeschossige Bauweise.

Es gelten die Einträge im Baufenster, das im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesen ist.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Gesamthöhe der Gebäude.

Die Gesamthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH = Fertig-Fußboden und der Oberkante der Dach-Attika.

Es gelten die Einträge im Baufenster, das im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesen ist.

Die ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhen durch gebäudetechnische Anlagen (Kamine, Be- und Entlüftungen etc.), Aufbauten für Solarkollektoren sowie Treppenhäuser und Aufzugsschächte um bis zu 2 m ist zulässig..

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Im gesamten Plangebiet gilt die

- abweichende Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit der Maßgabe, dass die Baulängen mehr als 50 m, höchstens jedoch 70 m betragen dürfen.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhen (Fertig-Fußboden) sind durch Eintrag im Baufenster festgesetzt, das im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesen ist.

4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen sind innerhalb des Baufensters zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zulässig.

5.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Standort für eine

- Strom-Umspannungsstation

festgesetzt.

6.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und gedrosselt mit einer Einleitungsmenge von max. 2 l/s in den entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Entwässerungsgraben einzuleiten.

7.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7.1 Private Grünflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für die Anlage der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

8.2 Fäll- und Rodearbeiten

Zum Schutz der Avifauna dürfen Rodearbeiten nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. § 39 (5) BNatSchG, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, erfolgen.

8.3 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Sie müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)). Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

8.4 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer, soweit sie nicht zur Installation von Solaranlagen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

8.5 Schutz vor Vogelschlag

Zusammenhängende Glasflächen von mehr als 1,5 m² sind zu untergliedern oder mit reflexionsarmem Glas auszustatten (Außenreflexionsgrad maximal 15%), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben oder eine uv-reflektierende, transparente Beschichtung (sog. Vogelschutzglas) aufweist.

9.0 Pflanzgebote + Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)

9.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten kann um jeweils bis zu 3 m abgewichen werden.

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze sind Pflanzgebote für Sträucher als Hecken festgesetzt.

9.2 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für zu erhaltende Bäume festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Bei Baumaßnahmen im Nahbereich der Bäume sind geeignete Schutzmaßnahmen nach dem anerkannten Stand der Technik, insbesondere Stammschutz und Schutzzäune, vorzusehen.

C Hinweise

1. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach dem anerkannten Stand der Technik oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

2. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0 unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3. Erdaushub / Bodenschutz

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Ausgefertigt:

Immenstaad am Bodensee, den

.....
Johannes Henne, Bürgermeister

D Pflanzenliste

1. Laubbäume für Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen innerhalb der Baugrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

3. Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Fassadenbegrünung

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Wohlriechendes Geißblatt
Vitis vinifera	Wilder Wein

5. Dachbegrünung

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation
Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

E Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

1.0 Räumlicher Geltungsbereich
2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3.0 Elektrische Freileitungen
4.0 Gestaltung der Freiflächen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1: 500 dargestellten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes `Seelbachstraße´, Fa. SpaceTech – 1. Änderung´.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform

Zulässig sind

Extensiv begrünte Flachdächer.

Bei Flachdächern, auf denen flächig Solaranlagen installiert werden, entfällt die Pflicht zur extensiven Dachbegrünung.

2.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind glänzende oder glasierte Materialien.

Für die verbesserte Anpassung der Neubebauungen an den Klimawandel sind helle Farbtöne zu verwenden.

Solaranlagen sind zulässig.

2.3 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

3.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

4.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen.

4.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,

- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste.

Zäune sind in Hecken zu integrieren.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Hecken aus Nadelgehölzen, Gabionenwände und massive Mauern.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d. h. sie sollen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen.

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse darf beidseits von Grundstücksausfahrten auf einer Länge von jeweils 3 m und einer Tiefe von mindestens 1 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen nicht mehr als 0,60 m betragen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,5 m zum befestigten Fahrbahnrand aufweisen.

Ausgefertigt:

Immenstaad am Bodensee, den

.....
Johannes Henne, Bürgermeister

F Begründung

Inhalt:

1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2.0 Planungserfordernis + Planungsziele
2.1 Verfahren nach § 13a BauGB
3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen
3.1 Bebauungsplan `Seelbachstraße´, Kippenhausen
3.2 Flächennutzungsplan
3.3 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg
3.4 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
4.0 Bestand / Nutzung
5.0 Planung
5.1 Bebauung
5.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet
5.3 Maß der baulichen Nutzung
5.4 Weitere Ausweisungen
5.5 Örtliche Bauvorschriften
5.6 Lärmschutz
5.7 Ver- und Entsorgung
5.7.1 Regenwasserbewirtschaftung
6.0 Umweltauswirkungen / geschützte Arten

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Teilortes Kippenhausen der Gemeinde Immenstaad am Bodensee und umfasst eine ca. 0,6 ha große Teilfläche des insgesamt ca. 1,73 ha großen, seit 2007 rechtskräftigen Bebauungsplangebietes `Seelbachstraße´, Kippenhausen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen / Intensivobstanlagen,
- im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen / Intensivobstanlagen,
- im Süden von Grünflächen und der Wohnbebauung entlang der Straße `Brühl´,
- im Osten von der Seelbachstraße und daran angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen / Intensivobstanlagen.

Lageplan (ohne Maßstab)

Das Plangebiet umfasst das Grundstück

- Fl. St. Nr. 118 - Gewerbeareal mit Produktions- und Lagerhalle.

Das Gelände liegt i. M. auf ca. 432 m ü. NN.

Luftbild (Quelle: LUBW)

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Seelbachstraße, Fa. SpaceTech – 1. Änderung´ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der in Immenstaad-Kippenhausen ansässigen Firma SpaceTech GmbH geschaffen werden. Die 2004 in Kippenhausen gegründete SpaceTech GmbH ist in den letzten zwei Jahrzehnten zu einem namhaften Unternehmen der Luft- und Raumfahrtindustrie herangewachsen, das Komponenten sowie Satellitensysteme entwickelt und produziert. Die Firma beschäftigt ca. 100 hochqualifizierte Mitarbeitende.

Aufgrund der prosperierenden Geschäftstätigkeit sind die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten des an der Seelbachstraße gelegenen Betriebsareals vollständig ausgeschöpft. Mittlerweile konnte die Firma das westlich angrenzende, mit einer Produktions- und Lagerhalle bebaute Grundstück erwerben. Allerdings entspricht der Bestand nicht den Anforderungen an ein zeitgemäßes Büro-, Labor- und Produktionsgebäude, so dass der Abbruch und die Errichtung eines neuen Gebäudekomplexes vorgesehen ist. Die vorliegende Planung zeigt in einzelnen Punkten Abweichungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan `Seelbachstraße´, Kippenhausen und macht daher dessen Teiländerung erforderlich.

2.1 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und grenzt unmittelbar an ein Baugebiet und an ein Gewerbeareal an.

Die Erschließung erfolgt über die Seelbachstraße.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt einschließlich aller Verkehrs- und Grünflächen ca. 0,6 ha. Damit ergibt sich eine zulässige Grundfläche von maximal ca. 0,3 ha.

Das Grundstück ist weitgehend bebaut und versiegelt. Im Vergleich zum Bestand ergeben sich daher potentiell positive Umweltauswirkungen.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und der Schutzzwecken von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG liegen nicht vor.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen

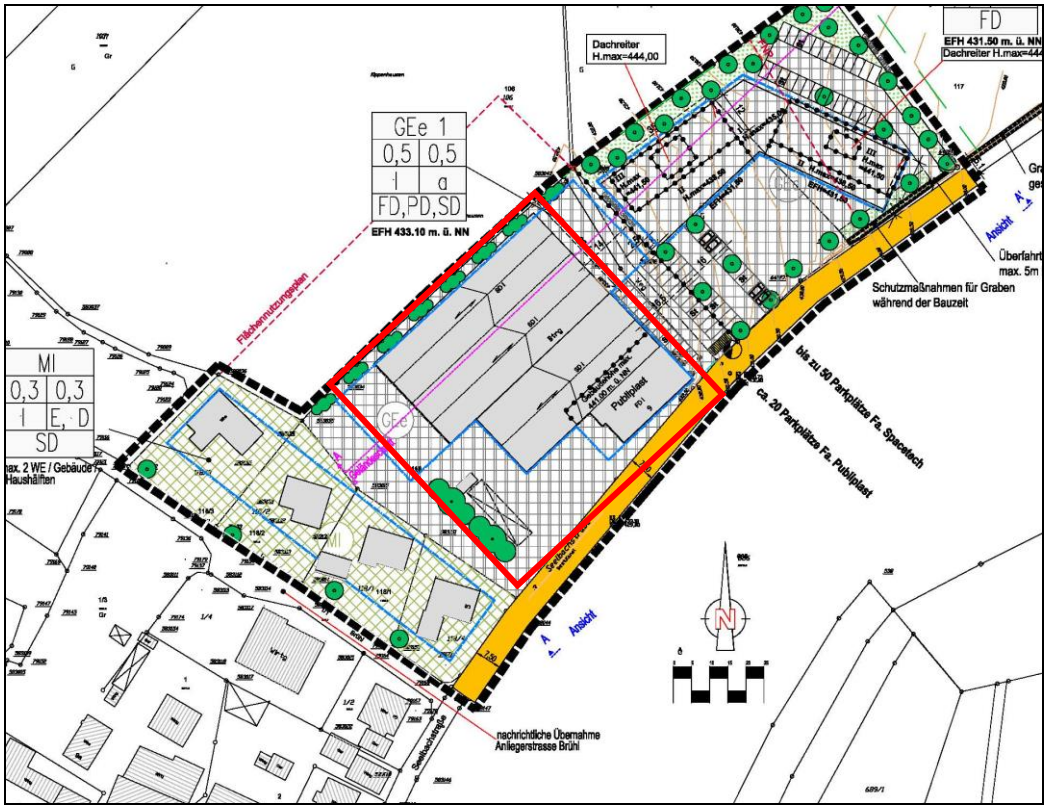
3.1 Bebauungsplan `Seelbachstraße´, Kippenhausen

Für den vorliegenden Geltungsbereich sind im rechtskräftigen Bebauungsplan `Seelbachstraße´, Kippenhausen bislang folgende Festsetzungen getroffen:

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

  Unzulässig sind:
  - Lagerplätze + öffentliche Betriebe
  - Tankstellen
  - Anlagen für sportliche Zwecke
  - Einzelhandelsbetriebe
  - Vergnügungsstätten.
  - ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Betriebsangehörige = max. 2 Wohneinheiten + max. 10 % der zulässigen Grundfläche = max. 360 m2.

- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,50
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,50
- ein Baufenster
- Zahl der Vollgeschosse = 1
- abweichende Bauweise (a), die Gebäudelänge darf max. 75 m betragen
- Gebäudehöhe maximal 441 m ü. NN
- Erdgeschoss-Fußbodenhöhe 433 m ü. NN
- Flach-, Pult-, Satteldächer.

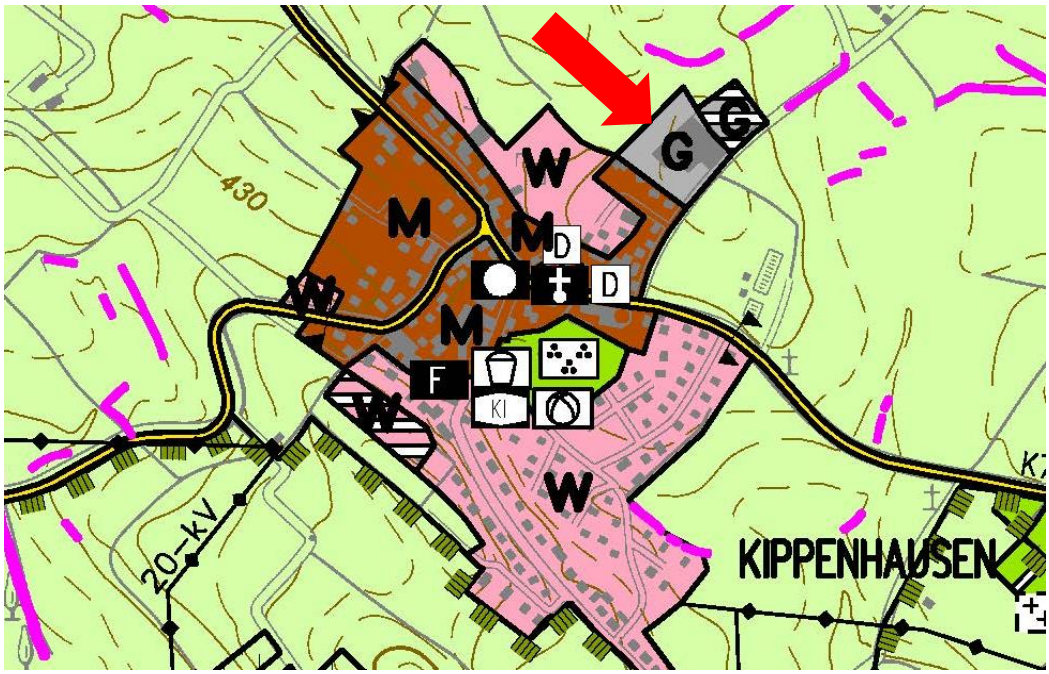


Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan `Seelbachstraße´, Kippenhausen, rot umrahmt der vorliegende Geltungsbereich, östlich angrenzend das bestehende SpaceTech-Betriebsareal

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad ist das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die vorliegende Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad (ohne Maßstab)

3.3 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Immenstaad am Bodensee der „Randzone um den Verdichtungsraum Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung“ und dem Mittelbereich Friedrichshafen zugeordnet. Für die `Randzonen um die Verdichtungsräume´ ist u. a. folgender Grundsatz formuliert:

G 2.3.1: „Die Randzonen um die Verdichtungsräume sind so zu entwickeln, dass eine Zersiedelung und Beeinträchtigung der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumstrukturen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum vermittelt werden.“

Die vorliegende Planung entspricht damit unter den Aspekten der `Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume´ und der `Entwicklungsimpulse für den ländlichen Raum´ den Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes.

3.4 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb der im Regionalplan 2020 dargestellten regionalen Grünzüge.

Auszug aus dem Regionalplan 2020 der Region Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

4. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet ist größtenteils mit einer Produktions- und Lagerhalle und einem Büroanbau überbaut. Die Freiflächen sind weitgehend asphaltiert. Grünflächen und Gehölze finden sich lediglich in Teilbereichen.

Im Norden schließt sich das derzeitige Betriebsareal der Fa. SpaceTech an. Es besteht aus zwei mehrgeschossigen Baukörpern und einem Verbindungsbau. Den Gebäuden sind großzügige, qualitätvoll angelegte Freiflächen vorgelagert.

Im Süden grenzen Wohnbaugrundstücke an, die mit Ein- bis Zweifamilienhäusern bebaut sind und teilweise dicht begrünte Hausgärten aufweisen.

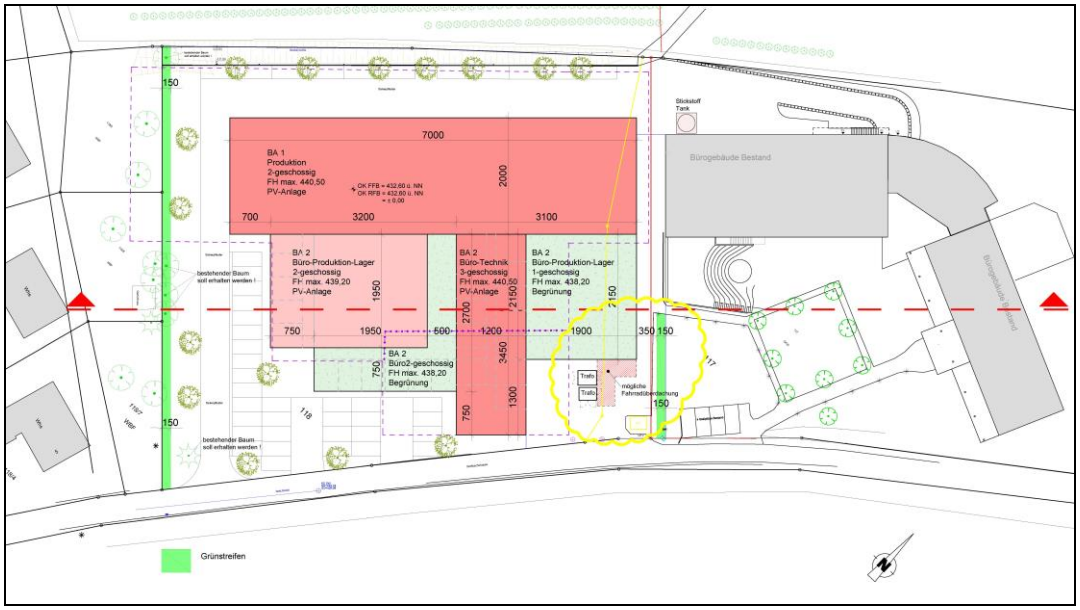
Luftbild-Ausschnitt (Quelle: LUBW)

5.0 Planung
5.1 Bebauung

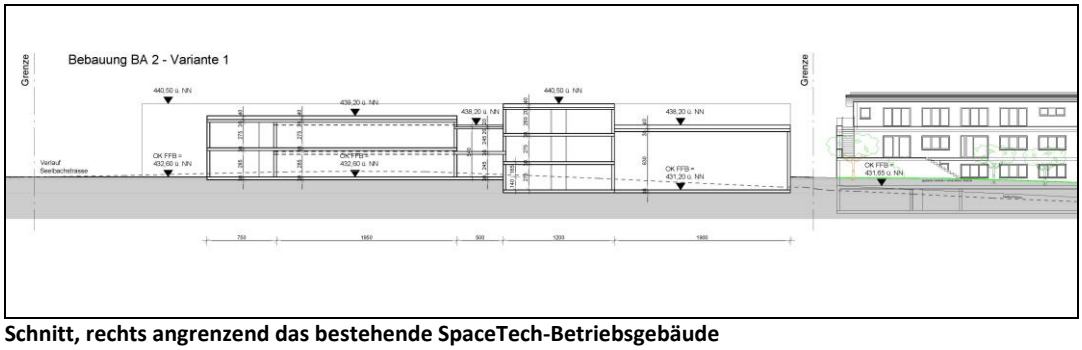
Für das Vorhaben liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros VSS-Architekten, Immenstaad vom 31.08.2021 vor. Er umfasst einen aus mehreren Bauteilen bestehenden, bis zu dreigeschossigen Gebäudekomplex, in dem Produktions-, Lager-, Labor- und Büroräume untergebracht werden.

Die Baukörper werden mit Flachdächern versehen, die teilweise Photovoltaikanlagen enthalten. Dachflächen ohne diese Anlagen werden extensiv begrünt. Die Höhenentwicklung orientiert sich an den bestehenden Betriebsgebäuden und ist zur Seelbachstraße hin abgestaffelt.

Die notwendigen Stellplätze sind oberirdisch angeordnet und werden direkt von der Seelbachstraße und über eine Zufahrt, die von der Seelbachstraße abzweigt, erschlossen.



Lageplan / Draufsicht



Schnitt, rechts angrenzend das bestehende SpaceTech-Betriebsgebäude

Alle Pläne VSS-Architekten, Immenstaad

5.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) entspricht den Inhalten des rechtskräftigen Bebauungsplanes `Seelbachstraße´, Kippenhausen und berücksichtigt die sensible Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an die Wohnbebauung und den Ortskern von Kippenhausen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhaben und wird durch die nachfolgend aufgeführten Nutzungsziffern bestimmt:

Maximal zulässige Grundfläche der Gebäude
Sie ist auf der Grundlage der vorliegenden Planung mit 3.046 m² festgesetzt und liegt damit unter dem Bestand. Dieser weist eine überbaute Fläche von ca. 3.242 m² auf.

Zahl der Vollgeschosse
Auch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse entspricht exakt dem geplanten Vorhaben, das einen gegliederten Baukomplex mit zwei und dreigeschossigen Bauteilen vorsieht.

Höhe der baulichen Anlagen
Die Gesamthöhen der einzelnen Bauteile sind in Meter über Normal Null festgesetzt und im Baufenster eingetragen. Sie bemessen sich ab der jeweiligen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, die ebenfalls differenziert in m ü. NN festgesetzt ist.

Überbaubare Grundstücksflächen
Das festgesetzte Baufenster umfasst exakt den geplanten Gebäudekomplex und rückt im Vergleich zum Bestand von den westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen ab.

5.4 Weitere Festsetzungen

Im Plangebiet werden außerdem ausgewiesen:

- **Flächen für Stellplätze**

Von der Seelbachstraße zweigt eine Zufahrt bzw. Umfahrt ab, die zunächst parallel südlichen Grundstücksgrenze verläuft und dann Norden abzweigt. Entlang dieser Zufahrt sind Flächen für Stellplätze angeordnet. Weitere Stellplätze werden direkt von der Seelbachstraße her angefahren.

- **Versorgungsanlagen**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist im Nordosten des Plangebietes der Standort für eine Strom-Umspannstation ausgewiesen.

Rechtsplan (ohne Maßstab)

- **Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

- **Bodenschutz**

Die Baumaßnahme verursacht voraussichtlich nicht unerhebliche Aushubmengen, deren geordnete Wiederverwertung bzw. Entsorgung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist.

- **Fäll- und Rodearbeiten**

Auf der Grundlage des vorliegenden Fachbeitrages zum Artenschutz ist festgesetzt, dass Rodearbeiten nur außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September zulässig sind.

- **Außenbeleuchtung**

Außenbeleuchtungen können für nachtaktive, fliegende Insekten zur tödlichen Falle werden. Zum Schutz der Insektenwelt sind erforderliche Außenbeleuchtungen insektenfreundlich auszuführen und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sie sollen eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe und seitliche Abstrahlung aufweisen und leisten damit einen Beitrag zum Artenschutz.

- **Extensive Dachbegrünung**

Extensive Dachbegrünungen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Rückhaltung und zum verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers sowie zur Regulierung des Kleinklimas, indem die Abstrahlungshitze verringert wird. Gleichzeitig stellen sie Nahrungshabitate für Vögel und Insekten dar. Dachflächen, auf denen keine Solaranlagen installiert werden, sind daher extensiv zu begrünen.

- **Schutz vor Vogelschlag**

Kollisionen mit Glasflächen führen alljährlich zum Verlust von unzähligen Vögeln. Größere ungegliederte Glasflächen sind daher zum Schutz vor Vogelschlag auszurüsten.

- **Pflanzgebote für Bäume und Sträucher**

Die Pflanzgebote dienen der Begrünung des Plangebietes und der Gestaltung des Siedlungsbildes. Bäume tragen zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten.

Entlang der südlichen Abgrenzung sind Pflanzgebote für Sträucher als Hecken. Sie sollen einen Sichtschutz zur angrenzenden Wohnbebauung darstellen.

- **Erhaltungsgebote für Bäume**

Zur Sicherung von ökologischen Funktionen (Kleinklima, Lebens- und Fortpflanzungsstätten) sind für einige vorhandenen Gehölze Erhaltungsgebote festgesetzt.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Sie werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren erlassen und sollen zu einer ortsbildverträglichen Bebauung führen, die sich in die bestehenden Strukturen am Ortsrand einfügt.

Für Fassaden sind glänzende und / oder reflektierende Materialien nicht zulässig, um negative Auswirkungen (Abstrahlung etc.) auf benachbarte Flächen und das Siedlungsbild zu minimieren.

Ebenfalls zugunsten des Siedlungs- und Landschaftsbildes sind Freileitungen unzulässig.

Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher nicht zulässig. Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

5.6 Lärmschutz

Für das Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung (meixner Stadtentwicklung GmbH, Friedrichshafen, 13.10.2021) erarbeitet. Darin wurden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen auf die maßgeblichen Einwirkorte im westlich liegenden Mischgebiet (MI) und im östlich liegenden eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) prognostiziert und bewertet.

Es zeigt sich, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte (MI: tags / nachts 60 / 45 dB(A), GEe: tags / nachts 65 / 50 dB(A)) an den Einwirkorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Im Bebauungsplan wird eine allgemeine Festsetzung aufgenommen, welche die zulässigen Immissionsrichtwerte an der Umgebungsbebauung aufzeigt.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und ausreichend dimensionierte Kanal-, Kabel- und Leitungsnetz, das in der Seelbachstraße verlegt ist.

Vom Ingenieurbüro IWA, Überlingen liegt eine Entwässerungsplanung vor, die den Anschluss der Schmutzwasserleitungen über einen Kontroll- und einen Hausanschlussschacht an das öffentliche Kanalnetz vorsieht.

Darüber hinaus ist im Plangebiet der Standort für eine Strom-Umspannstation festgesetzt.

5.7.1 Regenwasserbewirtschaftung

Die Planung des Ingenieurbüros IWA, Überlingen zur Regenwasserbewirtschaftung beinhaltet mehrere Regenwasserspeicher, die im Plangebiet installiert werden. Aus diesen Speichern wird das Niederschlagswasser mit einem gedrosselten Volumen von max. 2 L/s in den am nordwestlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Entwässerungsgraben eingeleitet.

6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

- **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umwelt-verträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

- **Fläche**

Die Planung sieht die Nutzung einer weitgehend überbauten bzw. befestigten Gewerbefläche vor. Das gesamte Plangebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die vorgesehene Neubebauung entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der flächenschonenden Ausweisung von Baugebieten.

- **Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist weitgehend überbaut bzw. befestigt. Der vorgesehene Gebäudekomplex gliedert sich in mehrere Bauteile mit unterschiedlichen Höhen, so dass sich im Vergleich zum Bestand ein insgesamt harmonischeres Siedlungsbild ergibt. Die Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume tragen ebenfalls zur Gliederung der Bebauung und deren Einbindung in die Umgebung bei.

- **Boden**

Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt geringfügig unterhalb der Grundfläche der bestehenden Bebauung. Die größtenteils versiegelten Hof- und Zufahrtsflächen werden durch wassergebundene Beläge ersetzt. Entlang der südlichen und der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs sind Grünflächen mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten angeordnet. Die Dachflächen werden teilweise extensiv begrünt. Insgesamt ergibt sich damit im Vergleich zum Bestand eine geringere Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.

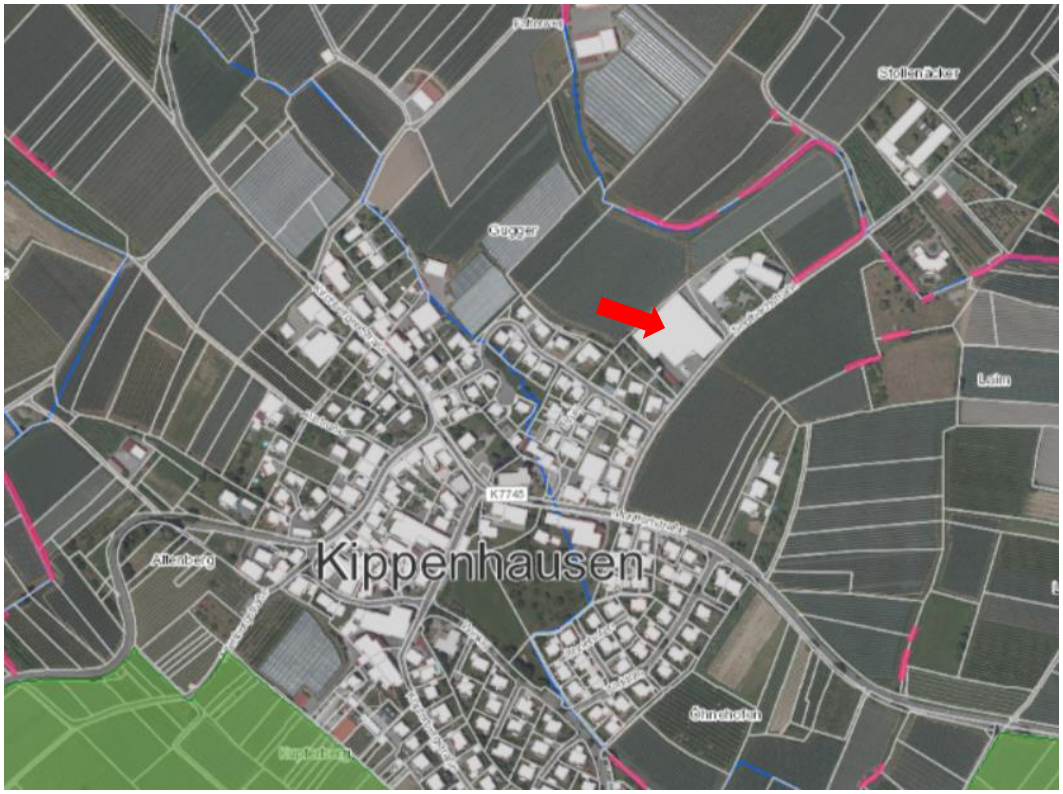
- **Flora / Fauna**

Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

Nördlich und nordöstlich des Plangebietes verläuft das geschützte Biotop

- Nr. 183224352727 – Feuchtgebiet `Ludi´ nordöstlich Kippenhausen.

Es besteht aus 11 Teilflächen mit insgesamt 0,109 ha und ist geschützt als Röhrichte und Großseggenriede. Das Biotop ist von der vorliegenden Planung nicht berührt.



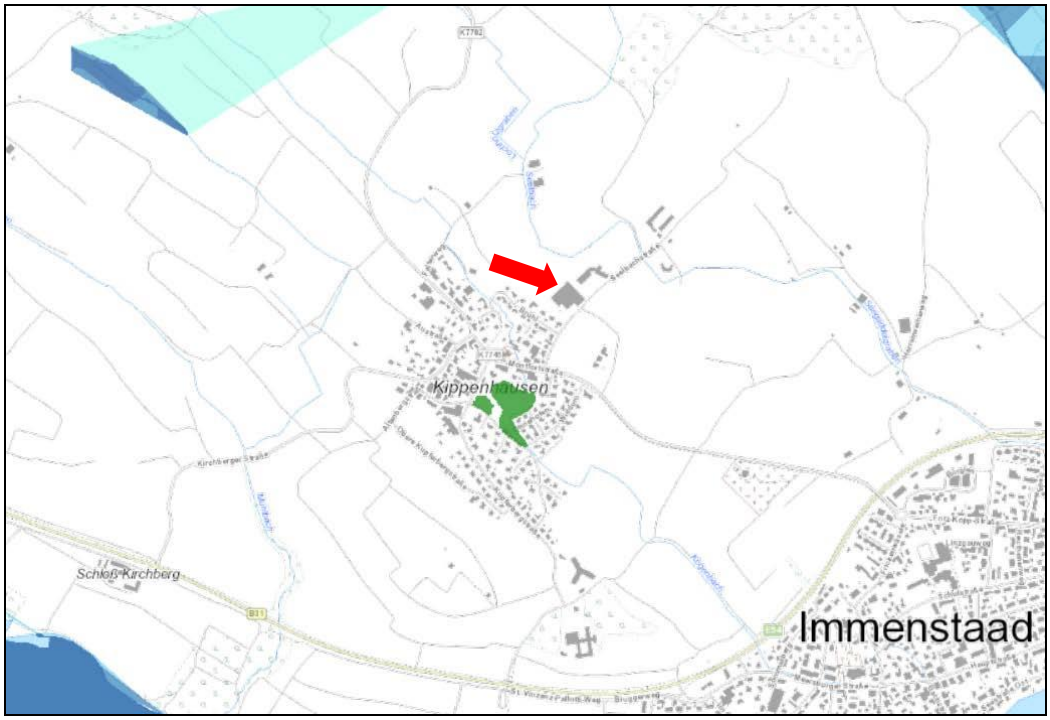
LUBW-Biotopkartierung (ohne Maßstab)

Die Freiflächen im Plangebiet sind durch die überwiegend befestigten bzw. asphaltierten Hof- und Zufahrtsbereiche geprägt und weisen nur vereinzelt Gehölzstrukturen auf. Diese bestehen aus allgemein gebräuchlichen Zierpflanzenarten, z.B. Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus), Flieder (Syringa vulg), einem Ginko (Gingko biloba) sowie Cotoneaster.

Im Bebauungsplan sind für einzelne Gehölze Erhaltungsgebote und insgesamt 15 Pflanzgebote für Laubbäume festgesetzt. Im Zusammenhang mit der extensiven Dachbegrünung wird sich damit das Artenspektrum deutlich erweitern.

Biotopverbund

Die im Fachplan `Landesweiter Biotopverbund in Kippenhausen und seinem Umfeld dargestellten Kern- und Suchflächen für mittlere und feuchte Standorte liegen deutlich außerhalb des Plangebietes.



Auszug aus dem Fachplan `Landesweiter Biotopverbund´(Quelle: LUBW)

Tiere / Geschützte Arten

Der Fachbeitrag `Artenschutz´ wurde vom Fachgutachter L. Ramos, Ravensburg, erarbeitet. Die Untersuchung umfasst die Prüfung der abzubrechenden Gebäude und des Gehölzbestandes auf Lebens- und Fortpflanzungsstätten von besonders oder streng geschützten Vogelarten und Fledermäusen. Der Gehölzbestand stellt potentielle Brut- und Nahrungshabitate für im Siedlungsraum vorkommende Vogelarten, wie zu. B. Grünfink, Buchfink, Mönchsgrasmücke oder Zilpzalp, dar. Hinweise auf ein Vorkommen streng geschützter Arten ergaben sich nicht.

Beeinträchtigungen und artenschutzrechtliche Verstöße sind daher durch den Abbruch der Gebäude nicht zu erwarten, für erforderliche Rodearbeiten gilt die zeitliche Beschränkung gem. NatSchG. (Rodearbeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. / 29. Februar).

Der Fachbeitrag ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt.

- **Klima / Luft**

Aufgrund des hohen Anteils überbauter bzw. befestigter Flächen wirkt sich das Plangebiet im Bestand negativ auf das Kleinklima aus, weil es Kaltluftbildung beeinträchtigt, während die Wärmeabstrahlung erhöht und die Luftfeuchtigkeit reduziert wird.

Durch die vorliegende Planung verbessert sich die Situation. Hierzu tragen folgende Festsetzungen bei:

- Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher,
- extensive Dachbegrünungen,
- wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Hofflächen.

Dachbegrünungen und Bäume stellen gleichzeitig eine wirksame Maßnahme zur Abmilderung der Folgen des Klimawandels dar, während die vorgesehenen Photovoltaikanlagen zur nachhaltigen CO_2-neutralen Energiegewinnung beitragen.

- **Wasser**

Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine Oberflächengewässer. Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Durch den Anteil nicht befestigter Flächen (Grünflächen), die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Hofflächen, die extensive Dachbegrünung und das festgesetzte Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten.

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet stellt eine gewerbliche Baufläche dar und wird mit der vorgesehenen Planung aufgewertet.

- **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen werden nicht gestört.

Die Planung dient der Weiterentwicklung eines seit nahezu zwei Jahrzehnten ansässigen Betriebes und der Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze.

Fazit

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der Topographie,
- extensive Dachbegrünungen,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für befestigte Flächen,
- die Anlage der nicht überbauten Flächen als Grünflächen,
- Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher,
- die Einhaltung der Ausschlusszeiten für Fäll- und Rodearbeiten,
- die insektenfreundliche Ausführung der erforderlichen Außenbeleuchtung.

Immenstaad am Bodensee, den.....