F Begründung

Inhalt:

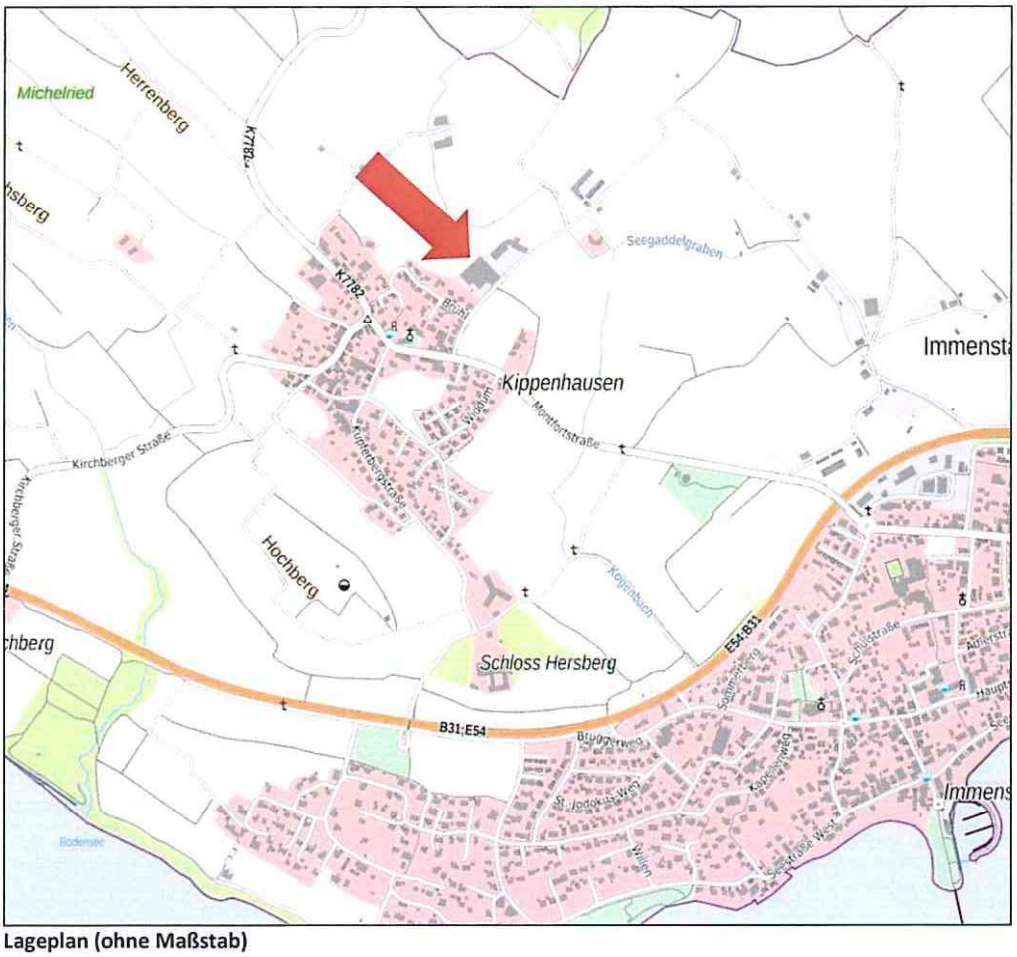
1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2.0 Planungserfordernis + Planungsziele
2.1 Verfahren nach § 13a BauGB
3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen
3.1 Bebauungsplan `Seelbachstraße´, Kippenhausen
3.2 Flächennutzungsplan
3.3 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg
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

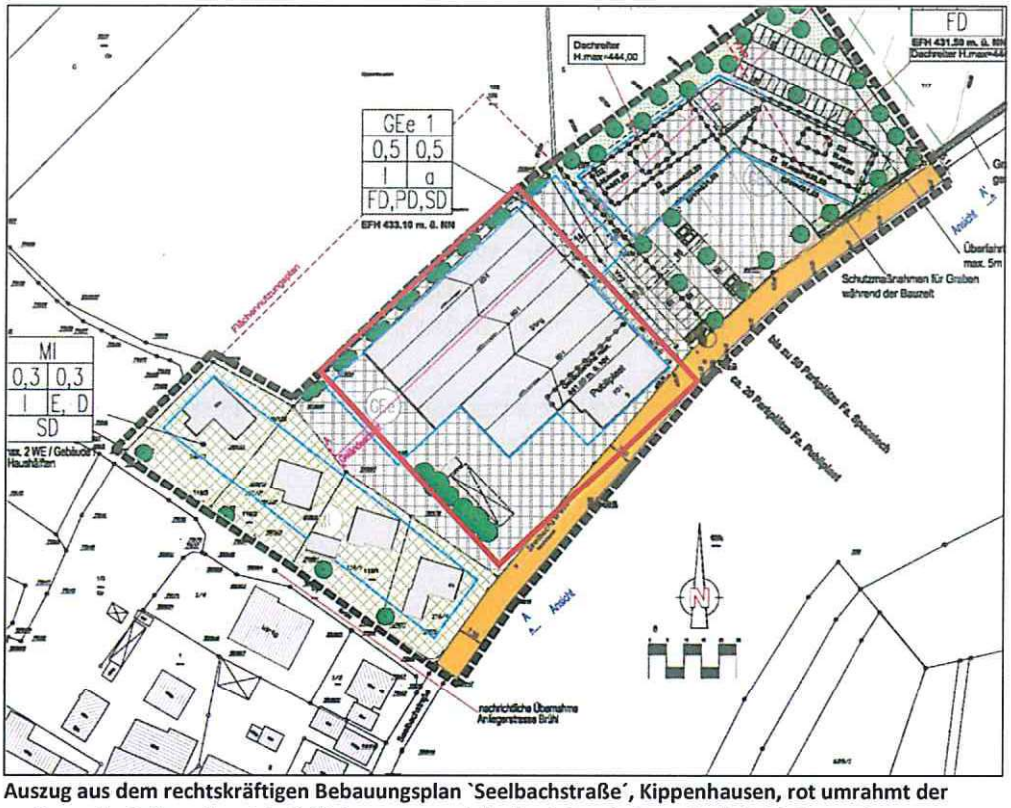
3.1 Bebauungsplan `Seelbachstraße´, Kippenhausen

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.

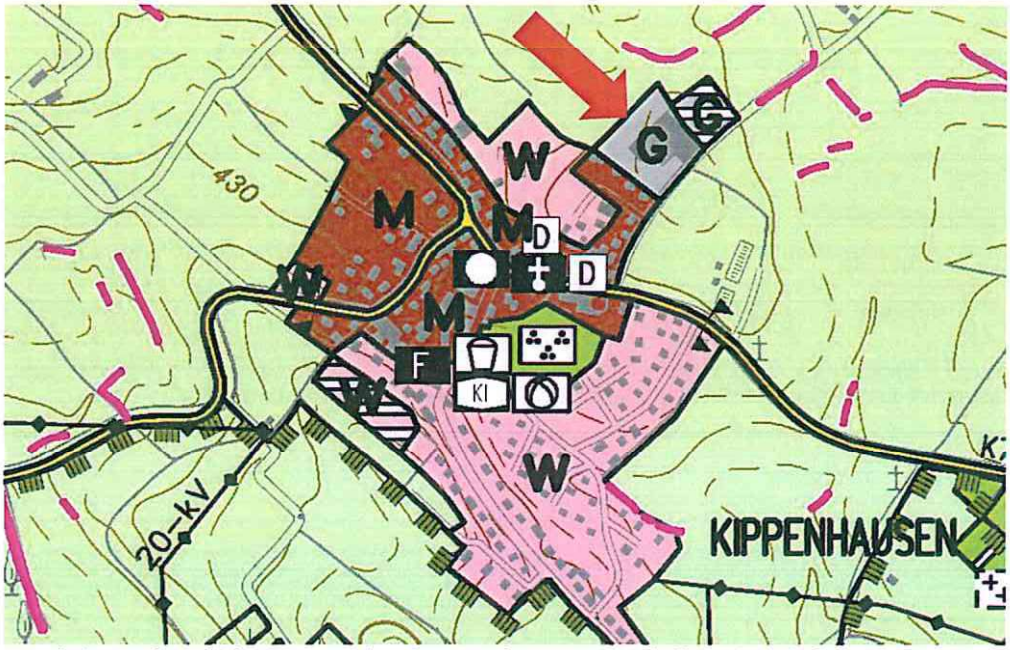


Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan `Seelbachstraße´, Kippenhausen, rot umrahmt der vorliegende Geltungsbereich, östlich angrenzend das bestehende SpaceTech-Betriebsareal

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.

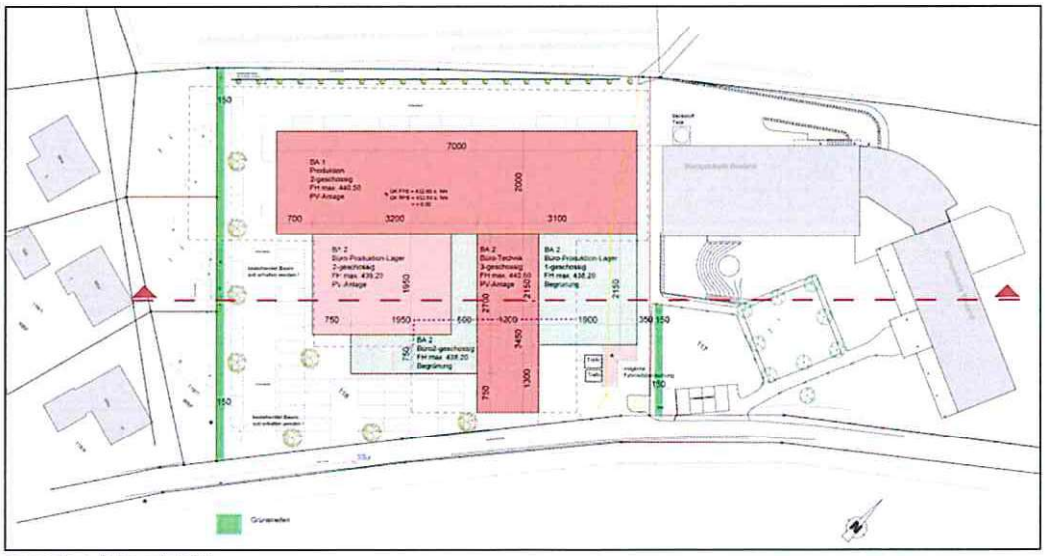
Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze sollen nicht zulässig sein. Diese weisen in der Regel einen hohen Flächenverbrauch auf, ohne dass dem eine angemessene Anzahl an Arbeitsplätzen gegenübersteht. Angesichts knapper Gewerbeflächen erscheinen diese Nutzungen als nicht vertretbar.

Auch Einzelhandelsbetriebe werden nicht zugelassen. Diese sind vorzugsweise im Ortskern anzusiedeln. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben könnte zu einer unerwünschten Agglomeration außerhalb der Ortsmitte führen.

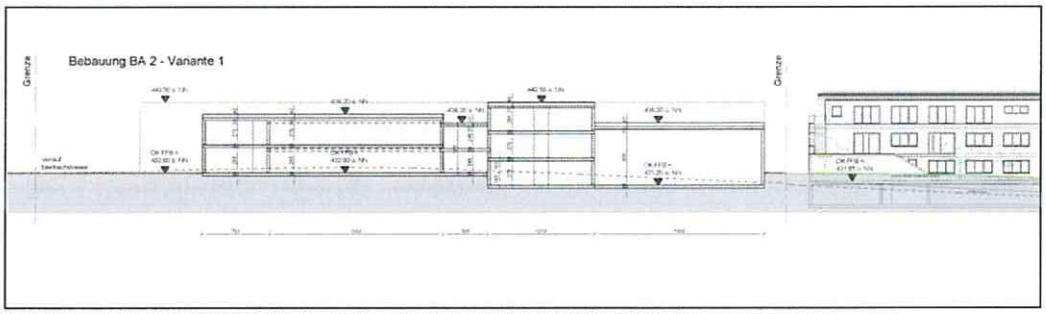
Selbstständige Werbeanlagen beeinträchtigen das Orts- und Landschaftsbild und sind deshalb ebenfalls nicht zulässig.

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. Insgesamt sind im Plangebiet 52 Stellplätze ausgewiesen. Das angrenzende Betriebsareal umfasst 40 Stellplätze, so dass insgesamt 92 Stellplätze zur Verfügung stehen.

- **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.

Solaranlagen sind auf Dächern nur als flächig aufgelegte Anlagen zulässig, um eine aus städtebaulicher Sicht unerwünschte Überschreitung der zulässigen Bauhöhen zu vermeiden.

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 Umweltverträglichkeitsprüfung 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.



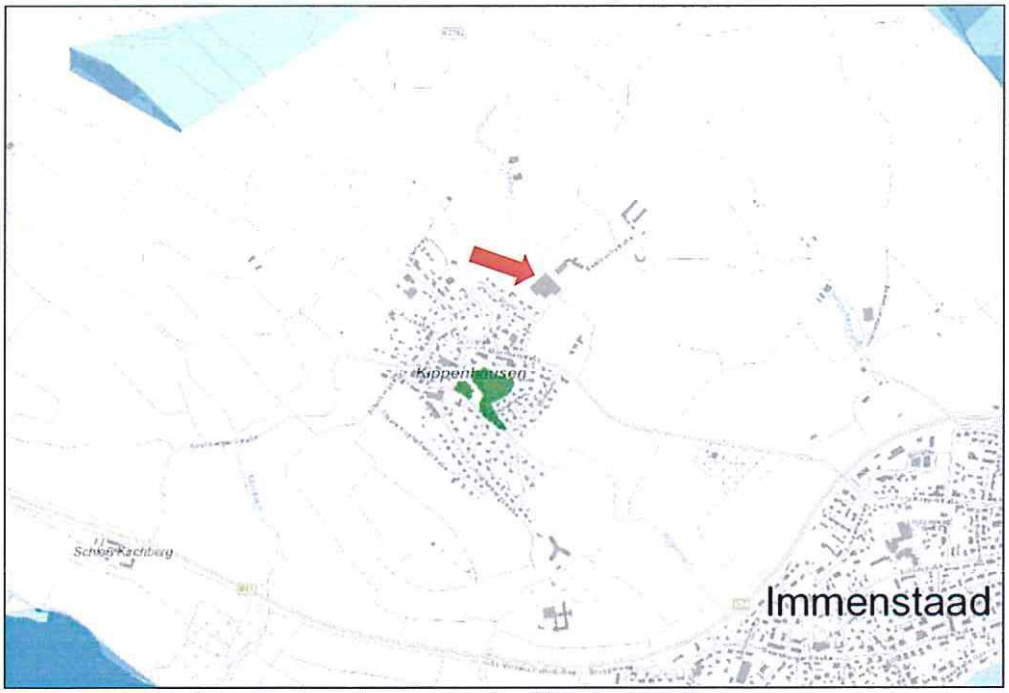
LUBW-Biotopkartierung (ohne Maßstab)

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 18. Aug. 2022