

Begründung (September 2004)

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage von Immenstaad, direkt an der Landesstrasse 207.

Es umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1,1 ha und wird begrenzt

- im Norden von einem privaten Erschliessungsweg (Grasweg) und landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nördliches Bodenseeufer“,
- im Osten vom NSG „Lipbachsenke“,
- im Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland) und Brachflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nördliches Bodenseeufer“,
- im Westen von der Landesstrasse 207 und dem angrenzenden Gewerbegebiet „Ziegelei“.

Im Plangebiet liegt ausschließlich ein Teilbereich des Grundstückes Fl.St. Nr. 2547.

Das Gebiet ist weitgehend eben.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Landesstrasse 207.

2.0 Anlass der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die derzeit letzte gewerbliche Flächenreserve der Gemeinde Immenstaad, da das vorhandene Gewerbegebiet „Steigwiesen“ weitgehend bebaut ist und für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Steigwiesen II“ bereits mehrere Betriebe ihr Interesse bekundet haben. Gleichzeitig steht die Gemeinde immer wieder vor der Aufgabe, Flächen für Betriebe zur Verfügung stellen zu müssen, die sich aus dem Bereich der Industrieareale Dornier und Nortel Dasa herauslösen. Diese zumeist kleineren Technologiefirmen stellen für Immenstaad ein sehr interessantes Potential dar, wenn entsprechende Entwicklungsangebote nicht gemacht werden können, droht der Verlust von Arbeitsplätzen am Ort.

Der auf der Westseite der L 207 gegenüber des Plangebietes gelegene Büropark „Alte Ziegelei“ zeigt beispielhaft auf, wie durch Gewerbeflächen, die in Architektur und Ausstattung einen durchaus hohen Standard aufweisen, eine vielfältige Struktur aus kleineren und mittleren Firmen, Dienstleistern und Freiberuflern aufgebaut werden kann. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Immenstaad entschlossen, das schon früher angelaufene und zwischenzeitlich ruhende Bebauungsplanverfahren östliche Ziegelei erneut einzuleiten, um Flächenreserven planungsrechtlich abzusichern. Die Entwicklung des westlich gelegenen Gewerbegebietes „Alte Ziegelei“ ist inzwischen soweit fortgeschritten, dass die vollständige Belegung abzusehen ist und weitere Flächen benötigt werden.

3.0 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist die Ausweisung von Gewerbeflächen im Anschluss an die Landesstrasse L 207 sowie die Einbindung der geplanten Bebauung in die umgebende Landschaft.

Während der 1. Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs gingen mehrere Anregungen ein, die sich insbesondere mit den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild befassten. Die 5-Geschossigkeit wurde als zu massiv betrachtet, es wurde mehrmals grundsätzlich infrage gestellt, ob eine Bebauung in diesem landschaftlich sensiblen Bereich überhaupt vertretbar sei.

Hierzu ist festzustellen, dass das Plangebiet seit Jahrzehnten ununterbrochen gewerblich genutzt wird und zwar aufgrund des heterogenen Gebäudebestandes und der im freien gelegenen Lagerflächen auf eine nicht immer sehr landschaftsverträgliche Weise. Im jetzigen Zustand stellt das Gelände zweifelsohne einen Störfaktor dar.

In Abwägung der verschiedenen Belange –auch aufgrund der knapper werdenden Ressourcen auf dem Gemeindegebiet- hat sich die Gemeinde Immenstaad für eine weitere gewerbliche Nutzung des Plangebietes entschieden. Allerdings soll durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften eine deutliche Verbesserung der Situation erreicht werden. Statt schuppenähnlicher Gebäude in mäßigem Bauzustand und offener Lagerflächen (Auto-Abstellplätze etc.) soll künftig eine hochwertige Architektur das Gebiet und damit den nördlichen Ortseingang von Immenstaad prägen.

Auch bei der Frage der zulässigen Vollgeschosse hat sich die Gemeinde zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für eine maximal 5-geschossige Bauweise entschieden. Die vorhandenen Gebäude westlich der Landesstraße treten 4-geschossig in Erscheinung. Eine deutliche Abstufung in Richtung freie Landschaft wäre im Bereich „östliche Ziegelei“ nur mit einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise zu erreichen. Diese „extensive“ Ausnutzung erscheint jedoch nicht mehr vertretbar. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften bieten die Gewähr für ein verträgliches Erscheinungsbild. Der Gebäudekomplex wird gegliedert durch ein kleineres Baufenster mit maximal 2 Vollgeschossen. Ein zu langer „Gebäuderiegel“ entlang der Straße wird dadurch vermieden.

Die Einbindung der Baukörper durch Einzelbäume und Baumgruppen nördlich, südlich und östlich des Plangebietes – im Landschafts- und Naturschutzgebiet- ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgesprochen.

4.0 Vorbereitende Bauleitplanung / Einordnung in den Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Planung ist aus dem rechtsgültigen FNP von 1983 entwickelt.

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Im Norden und Süden wird das Plangebiet vom Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“ (ausgewiesen 1982), im Osten vom 1993 ausgewiesenen Naturschutzgebiet „Lipbachsenke“ begrenzt.

4.2 Nutzungen / Strukturen

Das Plangebiet liegt derzeit brach und wird in Teilbereichen als Lagerplatz bzw. Kfz - Abstellplatz genutzt. Der vorhandene Gebäudebestand (Lagerschuppen, Gewerberäume, Wohn- und Gewerbehaus) ist in einem desolaten Zustand und abgängig. Die Gesamtüberbauung beträgt ca. 570 m².

Der Vegetationsbestand besteht aus einer stattlichen Walnussbaum-Gruppe an der südwestlichen Ecke des Grundstücks und einer Gehölzgruppe im Osten, angrenzend an das Naturschutzgebiet.

4.2.1 Entwicklung der gewerblichen Nutzung des Areals östliche Ziegelei

Das Areal „Östliche Ziegelei“ war ursprünglich Teil des Betriebsgeländes der Ziegelwerke Immenstaad.

Mit Wirkung ab 01.01.1973 verpachtete die Fa. Ziegelwerk Immenstaad Emil Heger & Co. das gesamte Ziegelei-Gelände inkl. Betriebsausstattung und Lehmabbauf Flächen an die Fa. Falzziegelwerk Konstanz Emonts KG, die den Ziegeleibetrieb fortführte. Im August 1976 wurden Teile des westlich gelegenen Grundstücks (das heutige Anwesen der Fränkel AG) mit den für die Produktion erforderlichen Gebäuden und Betriebseinrichtungen von der Emonts KG erworben. Das östliche Areal war weiterhin an Emonts verpachtet.

In der Zeit von Mai 1977 bis März 1984 war das Areal „Östliche Ziegelei“ en bloc an die Fa. Helmuth Pelzl GmbH Autokrane verpachtet.

Ab 1984 wurde das Gelände und die Gebäude dann wieder von der Eigentümergesellschaft selbst vermarktet. Es bestanden bzw. bestehen u.a. folgende Miet- und Pachtverhältnisse:

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan Gewerbegebiet „Östliche Ziegelei“

• Gebäude Ziegelei 4 (ehemalige Schlosserei und Verkaufsbüro):

03/1984 - 03/1987	Fa. Dornier GmbH bzw. Dornier System GmbH, Lagerfläche
06/1987 - 02/1992	Steinmöbel Studio Lange (Herstellung und Vertrieb von Steinmöbeln)
04/1987 - 12/1989	I. Belli, Kfz-Reparaturen, Handel mit Ersatzteilen
02/1989 - 04/1990	Fa. Harald Ruby, Schreinerei
06/1990 - 06/1996	Fa. Sunlight Optical K. und T. Kain GbR, Vertrieb von Brillenfassungen
07/1996 - 05/1999	Fa. Cimenti Automobile, Handel mit Gebrauchtfahrzeugen
06/1999 - 01/2004	Fa. Berthold Schneider, Gebäude- und Reinigungsservice
02/2004 - 09/2004	D. Endress, Lagerfläche
ab 01/2005	Fa. Georg Baumgart, Zimmereibetrieb
ab 02/2005	Fa. W. Abbas, Kfz-Handel

• Gebäude Ziegelei 6 (ehemalige Stampferei):

03/1984 - 10/1985	Fa. Berndt, Maxand, Schisser GbR, Einlagerung und Reparatur von Kfz
11/1985 - 12/2000	Fa. Max Egle, Tankreinigung
01/2001 - 02/2002	Fa. Tank- und Energietechnik GmbH, Bad Waldsee
ab 03/2002	Fa. U. Scalcione, Einlagerung und Reparatur von Kraftfahrzeugen

• Diverse Schuppen und Außenflächen

1980 – 1988	Lagerplatz/Bauhof Fa. Jens Bossen, Baugeschäft
03/1984 - 06/1986	Fa. Dornier GmbH bzw. Dornier System GmbH, Lagerräume
01/1986 – 09/1986	Ausweichparkplatz der Fa. Dornier GmbH
01/1989 - 06/1989	Bootslagerplatz F. Holtz
10/1989 - 10/1990	Bootlagerplatz Ch. Schneider
04/1990 – 01/1993	Lagerplatz Fa. H. Pelzl GmbH, Autokrane
01/1992 – 07/1994	Lagerraum Fa. Jens Bossen, Baugeschäft
ab 10/1986	Fa. Johann Pluzny, Werkstatt für Metallbearbeitung
ab 10/2002	Stellplatz der Fa. W. Abbas, Gebrauchtwagenhandel

Die chronologische Auflistung zeigt, dass das Areal „Östliche Ziegelei“ über Jahrzehnte hinweg durchgängig gewerblich genutzt wurde

4.3 Altlasten

Das Plangebiet ist im Rahmen der Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen (ErHISTE) erfasst und in Altlastenrelevanz 2 eingestuft (Ziegelei mit Baggerbetrieb und Eigenbedarfstankstelle). Im Altlastenkataster wurde die Fläche mit der Objektnummer AS 04218 erhoben. Es finden sich stillgelegte Tanks, die vermutlich mit Aushub verfüllt wurden. Lagepläne etc. sind jedoch nicht vorhanden.

Mit dem Landratsamt Bodenseekreis wurde vereinbart, möglicherweise erforderliche Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der zu erteilenden Baugenehmigungen festzulegen und im Vorgriff oder begleitend zu den Baumaßnahmen durchzuführen.

5.0 Planungsinhalte

Im Bebauungsplan werden ausgewiesen:

- **Gewerbegebiet (GE)** gem. § 8 BauNVO
- **Baugrenzen** gem. § 23 BauNVO
- **Flächen für Nebenanlagen** gem. § 14 BauNVO
- **Straßenverkehrsflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
= **Anschluß an die Landesstrasse 207**
- **Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15. BauGB
für die Gestaltung des Ortsrandes im Osten des Plangebietes und zur Einbindung des Gewerbegebietes in das angrenzende Naturschutzgebiet „Lipbachsenke“,
- **Pflanzung von Bäumen** gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
für im Bebauungsplan festgesetzte Standorte, insbesondere zur Anlage einer durchgängigen Baumreihe entlang der L 207
- **Erhalt von sonstigen Bepflanzungen**
gem. § 9 Nr. 25 BauGB
für vorhandene Baumgruppen

5.1 Gewerbegebiet (GE)

Die Flächen sind als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Bauleiter gem. § 8 (3) Nr. 1. BauNVO sollen zugelassen werden, da dies dem Bedarf entspricht. Nicht zulässig sind jedoch Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (§ 8 (2) Nr. 2. BauNVO, da diese Einrichtungen bevorzugt innerhalb der gewachsenen Orte untergebracht werden sollen. Ebenso sind Tankstellen nicht zulässig, da diese nicht der geplanten Nutzungsstruktur entsprechen und zudem zu Anbindungsproblemen an die L 207 führen würden.

Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3. BauNVO widersprechen der örtlichen Struktur und sind deshalb nicht zugelassen.

Einzelhandelsbetriebe als Sonderfall der gewerblichen Nutzung sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

5.1.1 Bebauung

Es sind zwei etwa gleich große Baufenster vorgesehen, die im Süden und Norden des Plangebietes jeweils die Erstellung eines bis zu 5-geschossigen Baukörpers ermöglichen. Diese können durch ein weiteres, mittig angeordnetes Baufenster mit einem maximal 2-geschossigen Gebäude miteinander verbunden werden.

Die Geschossigkeit orientiert sich am Bestand auf der gegenüberliegenden Straßenseite und dem Interesse der Gemeinde, die vorhandene Flächenreserve möglichst wirtschaftlich, d.h. entsprechend dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, auszunutzen. Zur Höhenbegrenzung sind jedoch ausschließlich Flachdächer zulässig, die extensiv begrünt werden müssen.

5.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ) + Geschoßflächenzahl (GFZ)**

Die Werte orientieren sich am Bestand und am Grundsatz des sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der gem. § 17 BauNVO höchstzulässige Wert 0,8 für die GRZ wird jedoch im vorliegenden Plan (GRZ = 0,5) nicht voll ausgeschöpft, um eine Mindest-Freiflächenstruktur zu sichern.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe definiert.

6.0 Erschließung, Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über eine Anbindung an die ausreichend dimensionierte Landesstrasse 207.

Weitere unmittelbare Zufahrten oder Zugänge von der L 207 sind wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit.

Der Anschluss an die L 207 ist nach Knotenpunktsform 2 (Linksabbiegespur ohne Verzögerungsstrecke) auszubilden. Die erforderlichen Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachgewiesen.

6.1 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze müssen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen werden. Bei der maximalen Ausnutzung der ausgewiesenen Baufenster muß davon ausgegangen werden, dass die Stellplätze nicht mehr ausschließlich oberirdisch untergebracht werden können. Es wird dann der Bau einer Sammelanlage (Tiefgarage) erforderlich, die in Richtung L 207 aus den Baufenstern herausragen darf.

7.0 Ver- und Entsorgung

Die Kapazität der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird derzeit überprüft.

Regenwasser soll gesammelt und in flache Retentions- und Versickerungsflächen eingeleitet werden, die nördlich und südlich des eigentlichen Plangebietes hergestellt werden. Die erforderlichen Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt. Der Abflussbeiwert und damit das erforderliche Retentionsvolumen reduzieren sich durch die festgesetzte Dachbegrünung deutlich.

8.0 Grünordnung / Flora + Fauna

Ein Maßnahmenkonzept zur Grünordnung wurde für das Plangebiet erarbeitet und ist in die Festsetzungen eingeflossen.

Hierzu gehören

- Grünflächen im Süden, Norden und Osten des Plangebietes zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft und zur Schaffung eines Übergangsbereiches zum Naturschutzgebiet „Lipbachsenke“,
- Erhaltungsgebote für die Baumgruppe im Osten.
- Pflanzgebote für Bäume entlang der Landesstrasse 207,

- Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen nördlich, südlich und östlich des Plangebietes,
- Die Festsetzung extensiver Dachbegrünungen,
- die Minimierung der Flächenversiegelung und weitgehende Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Grundstücks und zur Fassadenbegrünung.

Das Plangebiet liegt inmitten einer vielfältig gegliederten, west-ost-orientierten Grünachse, die sich durch eine kleinteilige Biotopstruktur auszeichnet. Vor allem die ehemaligen Ziegeleiweiher („Heger“ – Weiher) im NAG „Lipbachsenke“ sind wichtige Laichplätze für Amphibien mit einem großen Einzugsbereich. Der Gesamtlebensraum für diese Amphibien wird durch die L 207 zerschnitten. In den letzten Jahren wurden daher mehrere Amphibien- Wechsel- und Leiteinrichtungen erstellt, so dass sich diese Frage beim Geltungsbereich der vorliegenden Planung nicht erneut stellt.

Durch die vorgesehene bis zu 5-geschossige Bebauung erhöht sich jedoch die Gefahr des Vogelschlags, insbesondere für die dem Naturschutzgebiet zugewandten Fassaden. Untersuchungen aus mehreren Bundesländern zeigen auf, dass die vielfach verwendeten Greifvogelaufkleber nur einen unzureichenden Schutz darstellen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet ist daher die Untergliederung der Fassaden im Obergeschoss in maximal 1,5 m² große Glasflächen festgesetzt. Diese Untergliederung kann durch kleinteilige Fensterformate, Sprosseneinteilungen oder aufgeätzte bzw. eingefräste Muster in die Glasflächen erfolgen.

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Die vorliegende Planung ist als Eingriff gem. § 8 NatSchG und § 1a BauGB zu bewerten und unterliegt der Eingriff-Ausgleichsregelung. Die entsprechende Bilanzierung wurde erarbeitet. Auswirkungen sind insbesondere auf folgende Umweltfaktoren bzw. Schutzgüter festzustellen:

- Boden (Versiegelung)
- Grundwasser / Wasserhaushalt
- Klima
- Orts- und Landschaftsbild
- Flora / Fauna

Bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigen sich ein deutlicher Zuwachs versiegelter Flächen bzw. ein Verschieben von Teil- auf Vollversiegelung und ein Biotopwert-Defizit von 84.493 Biotopwertpunkten.

Es ist deshalb die Ausweisung von außerhalb des Plangebietes gelegenen Ausgleichsflächen erforderlich.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird das in unmittelbarer Nähe westlich der L 207 liegende Grundstück Nr. 2.529 mit 13.550 m² festgelegt. Das bestehende Grünland wird vollständig aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und extensiviert. Es wird ein Pflegekonzept erstellt mit folgender Zielsetzung:

- Mahd 2 x jährlich mit Abräumen des Grüngutes
- Ergänzung der Heckenpflanzung entlang der östlichen Grundstücksgrenze als Abschirmung zum Gewerbegebiet um 2 Reihen
- Entwicklung des angrenzenden Bereiches zum Schilfröhricht
- Entfernen von *rubus fruticosus*.

Zusätzlich wird der Übergangsbereich zwischen Plangebiet und Naturschutzgebiet als Pufferzone gestärkt durch Ergänzung der vorhandenen Gehölze und durch Baumpflanzungen.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen

8.2.1 Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

	Art der Maßnahme	Dauerhaft zu erbringende Leistungen	Unzulässig sind
1.1.	Ausführung aller Dächer als extensiv begrünte Flachdächer Mindestdicke der Vegetationstragschicht 8 cm	Dauerhafte Pflege + Unterhalt, Kontrolle auf Fremdaufwuchs, Entfernen von Fremdaufwuchs	Entfernen + Eingriffe in die Vegetation
1.2	Baumreihe entlang der Landesstraße 207	Baumverankerung für ca. 5 Jahre (Dreibock), dauerhafte Pflege + Unterhalt	Entfernen der Bäume, Rückschnitt über Pflegemaßnahmen hinaus
1.3	Im Umfeld des Gebäudes Leit- und Schutzeinrichtungen für Amphibien (geschützte Keller-Lüftungsschachte etc., Leiteinrichtungen in Richtung Amphibien-durchlässe)	Dauerhafter Unterhalt + Kontrolle	

**8.2.2 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des
Bebauungsplanes, im unmittelbaren Umfeld**

	Art der Maßnahme	Dauerhaft zu erbringende Leistungen	Unzulässig sind
2.1.	Erhalt vorhandener Bäume	Dauerhafte Pflege + Unterhalt,	Entfernen der Bäume, Rückschnitt über Pflegemaßnahmen hinaus
2.2	Östlich des Plangebietes (Naturschutzgebiet) Pflanzung einzelner Baumgruppen mit standortgerechten Laubbäumen	Baumverankerung für ca. 5 Jahre (Dreibock), dauerhafte Pflege + Unterhalt Offenzuhaltende Wiesenflächen max. 2 x jährlich mähen, Mähgut entfernen	Entfernen der Bäume, Rückschnitt über Pflegemaßnahmen hinaus, Intensive Bewirtschaftung / Beweidung, Dünger-/Gülleauftrag, Belassen des Mähguts
2.3	Südlich und nördlich des Plangebietes (Landschaftsschutzgebiet) Pflanzung von Baum- und Gehölzgruppen mit standortgerechten Laubgehölzen	Baumverankerung für ca. 5 Jahre (Dreibock), dauerhafte Pflege + Unterhalt, abschnittsweiser Rückschnitt (auf Stock setzen) der Sträucher ca. alle 10 Jahre Offenzuhaltende Wiesenflächen max. 2 x jährlich mähen, Mähgut entfernen	Entfernen der Gehölze Rückschnitt der Bäume Intensive Bewirtschaftung / Beweidung, Dünger-/Gülleauftrag, Belassen des Mähguts
2.4	Südlich und nördlich des Plangebietes (Landschaftsschutzgebiet) Herstellen von flachen Retentionsmulden für Regenwasser als Wiesenmulden, partielle Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen	Wie Pkt. 2.3, zusätzlich Kontrolle + Offenhalten der Regenwasser-Zuflüsse	Wie Pkt. 2.3

8.2.3 Maßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche „Hagnauer Wiese“ Fl. St. Nr. 2529

	Art der Maßnahme	Dauerhaft zu erbringende Leistungen	Unzulässig sind
3.1	Extensivierung von 8.000 m ² Grünland	Offenzuhaltende Wiesenflächen max. 2 x jährlich mähen, Mähgut entfernen	Intensive Bewirtschaftung / Beweidung, Dünger-/Gülleauftrag, Belassen des Mähguts
3.2	Partielles Vernässen der Flächen durch die Anlage flacher Wiesenmulden	Wie Pkt. 3.1 Öffnen evtl. vorhandener Drainagen	Wie Pkt. 3.1
3.3	Entfernen des vorhandenen Brombeer-Aufwuchses (<i>Rubus fruticosus</i>)	Kontrolle der Flächen, ggfs. weiteres Entfernen, pflege wie Pkt. 3.1	Aufwuchs belassen, ansonsten wie Pkt. 3.1 Entwässern der Flächen
3.4	Erweiterung der vorhandenen Feldhecke um 2 Reihen mit standortgerechten Laubgehölzen	Ausmähen der Gehölze die ersten 2 Jahre nach der Pflanzung, dauerhafte Pflege + Unterhalt, abschnittsweiser Rückschnitt (auf Stock setzen) der Sträucher ca. alle 10 Jahre	Entfernen der Gehölze
3.5	Weiterentwicklung des vorhandenen Schilfröhrichts	Dauerhafter Erhalt	Entwässern der Flächen, Entfernen des Röhrichts

9.0 Flächenbilanz

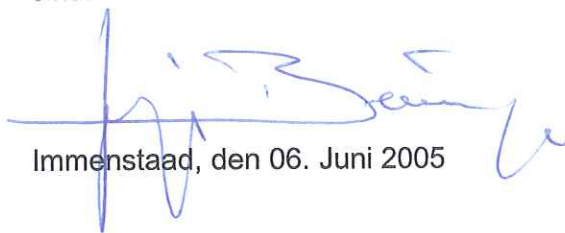
In der vorliegenden Planung sind ausgewiesen:

- Gewerbegebiet (GE) 7.523 m² = 68 %
 - davon Baufenster 6.286 m²
 - Fläche f. Nebenanlagen 775 m²
- Strassenverkehrsflächen
- (Linksabbieger) 455 m² = 4 %
- private Grünflächen 2.205 m² = 20 %
- Öffentliche Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün),
- Übergangsbereiche NSG + LSG 861 m² = 8 %
-

Gesamtfläche 11.044 m² = 100 %

10. Kosten

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung entstehen Kosten für die Verkehrsanbindung sowie Ver- und Entsorgung, die jedoch derzeit noch nicht exakt zu beziffern und vom Vorhabenträger (Eigentümer) zu tragen sind.



Immenstaad, den 06. Juni 2005