Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Stand 08. Juli 2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Südliche Seestraße West, ehem. Hotel Schiff´

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger:

Fa. Manfred Löffler Wohn- und Gewerbebeau Bauunternehmen GmbH, Färbebachstraße 2, 88367 Hohentengen

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

Anlagen:

Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung
`Seestraße West – Hotel Schiff´
(SeeConcept, 88690 Uhldingen-Mühlhofen, 04.11.2020)

Ökologische Beurteilung Bebauungsplan Südliche Seestraße West in Immenstaad´ (SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen, 12.05.2012)

Schalltechnische Untersuchung
`Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Südliche Seestraße West´
Neubau Restaurant und Neubau 2 Mehrfamilienhäuser
mit Tiefgarage
(GSA Körner GmbH, 78479 Reichenau, 08.07.2021)

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

Inhalt

A Satzung.....4

B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB).....6

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung 6
1.1 Art der baulichen Nutzung 6
1.2 Maß der baulichen Nutzung 6
1.2.1 Grundflächenzahl 6
1.2.2 Geschossflächenzahl 6
1.2.3 Zahl der Vollgeschosse 6
1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen 6
1.2.4.1 Gebäudehöhe.....7
2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 7
2.1 Bauweise 7
2.2 Überbaubare Grundstücksfläche 7
3.0 Stellung der baulichen Anlagen.....7
4.0 Höhenlage der Gebäude.....7
5.0 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen 7
6.0 Nebenanlagen.....7
7.0 Flächenund Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser 8
8.0 Grünflächen.....8
8.1 Private Grünflächen.....8
9.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....8
9.1 Fäll- und Rodearbeiten.....8
9.2 Artenschutz.....8
9.2.1 Vögel.....8
9.3 Außenbeleuchtung.....8
10.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....9
10.1 Lärmschutz.....9
11.0 Pflanzgebote + Erhaltungsgebote für Bäume.....10
11.1 Anpflanzen von Bäumen.....10
11.2 Erhalt von Bäumen.....10
12.0 Besondere bauliche Vorkehrungen und besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten.....10

C Hinweise.....11

D Pflanzenliste.....13

E Örtliche Bauvorschriften.....14

1.0 Räumlicher Geltungsbereich.....14
2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 14
2.1 Dachform.....14
2.2 Dacheindeckung.....14
2.3 Dachaufbauten.....14
2.4 Fassaden- und Wandgestaltung.....15
2.5 Farbgestaltung.....15
3.0 Antennen.....15
4.0 Elektrische Freileitungen.....15
5.0 Gestaltung der Freiflächen.....15
5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen.....15
6.0 Stellplatzverpflichtung.....16

F Begründung.....17

G Rechtsplan

A Satzung

der Gemeinde Immenstaad am Bodensee über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

"Südliche Seestraße West, ehem. Hotel Schiff"

und die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Südliche Seestraße West, ehem. Hotel Schiff".

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am Bodensee hat am …….. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Südliche Seestraße West, ehem. Hotel Schiff", 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 Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500 vom ……
2. dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom ……
3. den planungsrechtlichen Festsetzungen vom ……

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom ……

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom ……

§ 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.

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 Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Gastronomiebetrieb,
- Wohnungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Gem. § 19 (4) wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um mehr als 50 von Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

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

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (Gh).

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertigfußboden FFH) und der Oberkante Dachfirst.

1.2.4.1 Gebäudehöhe

Für die maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten die Einträge in den Baufenstern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

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

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

Zulässig sind Einzelhäuser.

Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

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

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertig-Fußboden) ist auf

- 398.00 m ü. NN

festgesetzt.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zulässig.

6.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen sind innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zulässig.

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

Auf dem Baugrundstück sind im Rahmen der Genehmigungsplanung Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nachzuweisen. Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten.

Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem anerkannten Stand der Technik zu belegen.

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

8.1 Private Grünflächen

Die nicht überbauten 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.

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

9.1 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.

9.2 Artenschutz

9.2.1 Vögel

Zum Schutz vorhandener Lebensstätten darf der Abriss des an der Ostgrenze des Plangebietes gelegenen Holzschuppens nur außerhalb der Brutzeiten, d. h. nicht zwischen März und Ende August, erfolgen.

9.3 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 sowie keine Abstrahlung in Richtung des südlich gelegenen Bodenseeufers aufweisen.

10.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

10.1 Lärmschutz

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (GSA Körner GmbH, Reichenau, 08.07.2021) wird festgesetzt:

Für den Gastronomiebetrieb sind die nachfolgend aufgeführten Betriebszeiten zulässig.

- Wochentags Gastraum 08.00 – 01.00 Uhr,
  Freisitzflächen 08.00 – 22.00 Uhr.
- Sonn- und Feiertage Gastraum 10.00 – 01.00 Uhr,
  Freisitzflächen 10.00 – 22.00 Uhr.

Bauliche Maßnahmen:

- Die Tiefgarageneinfahrt (Pkw-Lift) ist eingehaust auszuführen.
- Alle technischen Anlagen sind nach dem aktuellen Stand der Lärmminderungstechnik zu planen und auszuführen.
- Die Wohnnutzung im Erdgeschoss / Haus A, die direkt an die Freisitzflächen des Gastronomiebetriebes angrenzt, muss mit einer massiven, geschosshohen Wand gegen einwirkende Geräuschemissionen geschützt werden. Es gelten die Anforderungen der DIN 18041.
- In den gastronomisch genutzten Räumen sind raumakustische Maßnahmen zur Reduzierung des Innenpegels vorzusehen. Es gelten die Anforderungen der DIN 18041.
- Alle Brüstungen von Terrassen und Balkonen sind mit einer schallwirksamen Mindesthöhe von 1,20 m berücksichtigt und sind umlaufend geschlossen auszuführen. Das Schalldämmmaß der Brüstungen muss R_w = 29dB betragen.
- Der Raucherbereich muss nach außen vollständig geschlossen ausgeführt werden. Das Schalldämmmaß der Umfassungswände muss R_w = 29dB betragen.
- Die während der Tages- und Nachtzeiträume genutzten Zugänge zu den Gasträumen sind mit einer Doppeltüre bzw. mit einer Schleuse auszuführen.
- Die Außenbauteile müssen den Anforderungen an die Luftschalldämmung gem. DIN 4109 entsprechen.

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

11.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 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.

Der Abstand der Bäume vom Straßenrand soll mindestens 2 m betragen. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten kann um jeweils bis zu 3 m abgewichen werden.

11.2 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b 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.

Bei Abgrabungen, die an den äußeren Kronendurchmesser heranreichen, sind sog. `Wurzelvorhänge´ zu erstellen.

12.0 Besondere bauliche Vorkehrungen und besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Untergeschosswohnungen und Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig.

C Hinweise

1. Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. 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. Stattdessen ist für Grund-, Hang-, Schichtwasser eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

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.

Der Boden der Tiefgarage ist wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

3. Hochwasserschutz

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Überschwemmungsgebietes des HQ 100. Die Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

4. 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.

5. Erdaushub / Bodenschutz

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbe-lastungen (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
Aesculus x carnea	
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Malus floribunda	
Malus sylvestris	
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	
Tilia cordata	Winterlinde

2. Geschnittene Hecken

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

3. Fassadenbegrünung

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

6. Dachbegrünung für Flachdächer

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

E Örtliche Bauvorschriften

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1: 500 dargestellten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Südliche Seestraße West, ehem. Hotel Schiff“.

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

2.1 Dachform

Zulässig sind

- symmetrische Satteldächer mit durchlaufender Firstrichtung,
- extensiv begrünte Flachdächer.

Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Für untergeordnete Bauteile sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2.2 Dacheindeckung

Zulässig sind ziegelrote, rotbraune, graue und anthrazitfarbene Materialen.

Glasierte Ziegel bzw. Dachsteine und Metallmaterialien sind nicht zulässig.

Solaranlagen sind zulässig.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

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

Ungegliederte Fassaden bzw. Fassadenteile ab einer zusammenhängenden Fläche von 30 m² sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

2.5 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

3.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude sind eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig. Satellitenantennen dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

4.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

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

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

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen.

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.

5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m.

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.

6.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad am Bodensee.

Ausgefertigt:

Immenstaad am Bodensee, den..... .....
Johannes Henne, Bürgermeister

F Begründung

Inhalt:

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN + BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 REGIONALPLAN

3.2 SCHUTZGEBIETE UND WEITERE SCHUTZKATEGORIEN

3.3 VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

4. BESTAND / NUTZUNGEN

4.1 FL. ST. NR. 3006 / UFERZONE

5. PLANUNG

5.1 DAS VORHABEN

5.2 ART UND MASS DER NUTZUNG

5.3 WEITERE FESTSETZUNGEN

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.5 LÄRMSCHUTZ

5.6 HOCHWASSERSCHUTZ

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 FAHRVERKEHR

6.2 PARKIERUNG

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

8.0 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT / GESCHÜTZTE ARTEN

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortszentrums von Immenstaad und umfasst eine Größe von ca. 2.660 m². Es beinhaltet das Grundstück:

- Fl. St. Nr. 125 - ehemaliges Hotel – Gasthof `Schiff´.

Es wird begrenzt:

- im Norden von der Seestraße West und der daran anschließenden Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern,
- im Osten von der Bebauung an der Südseite der Seestraße West,
- im Süden vom gemeindeeigenen Grundstück Fl. St. 3006 - Uferbereich des Bodensees.
- im Westen von einem unbebauten Grundstück an der Südseite der Seestraße West.

Das Plangebiet liegt i. M. auf ca. 397,50 m ü. NN.

Lageplan (ohne Maßstab)

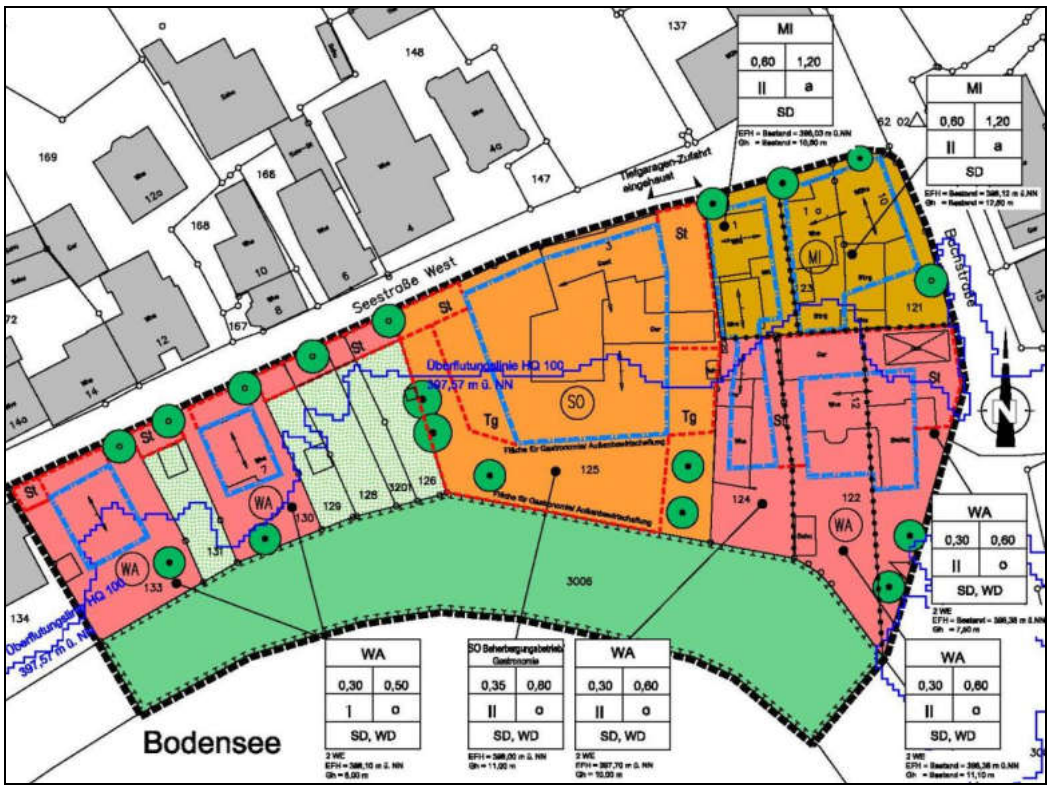
Luftbild (Quelle: LUBW)

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Beim Plangebiet handelt es sich um einen besonders sensiblen Bereich in der Ortslage von Immenstaad. Das Areal des ehem. Hotel-Gasthofs `Schiff´ bildet von Westen her den Eingang in die Ortsmitte und ist gleichzeitig Nahtstelle zwischen der Uferzone mit ihren öffentlichen Freiflächen und dem dicht bebauten Ortskern. Beim mittlerweile stillgelegten `Schiff´ handelt es sich um einen Traditionsbetrieb, der nicht nur für den Fremdenverkehr von Bedeutung war. Generationen von Immenstaadern feierten darin ihre Familienfeste.

Nachdem abzusehen war, dass die in die Jahre gekommene Bausubstanz kaum mehr sanierungsfähig ist, fasste die Gemeinde Immenstaad am Bodensee im Jahr 2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan `Südliche Seestraße West´ mit einem deutlich größeren Geltungsbereich, der auch die westlich und östlich anschließenden Grundstücke bis zum Schiffsanlieger, sowie das gemeindeeigene Ufergrundstück Fl. St. Nr. 3006 enthielt. Planungsziel war der Erhalt und die städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Quartiers und die Sicherung des Schiff-Areals für den Fremdenverkehr. Dies ist nach wie vor im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde, für die der Tourismus ein starkes wirtschaftliches Standbein darstellt. Zudem ist keine Fläche so prädestiniert für touristische Einrichtungen wie der Uferbereich des Bodensees.

Für den Bereich des `Schiff´ war ein `Sondergebiet Beherbergungsbetrieb, Gastronomie´ ausgewiesen.



Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes `Südliche Seestraße West´, Planungsstand 2016

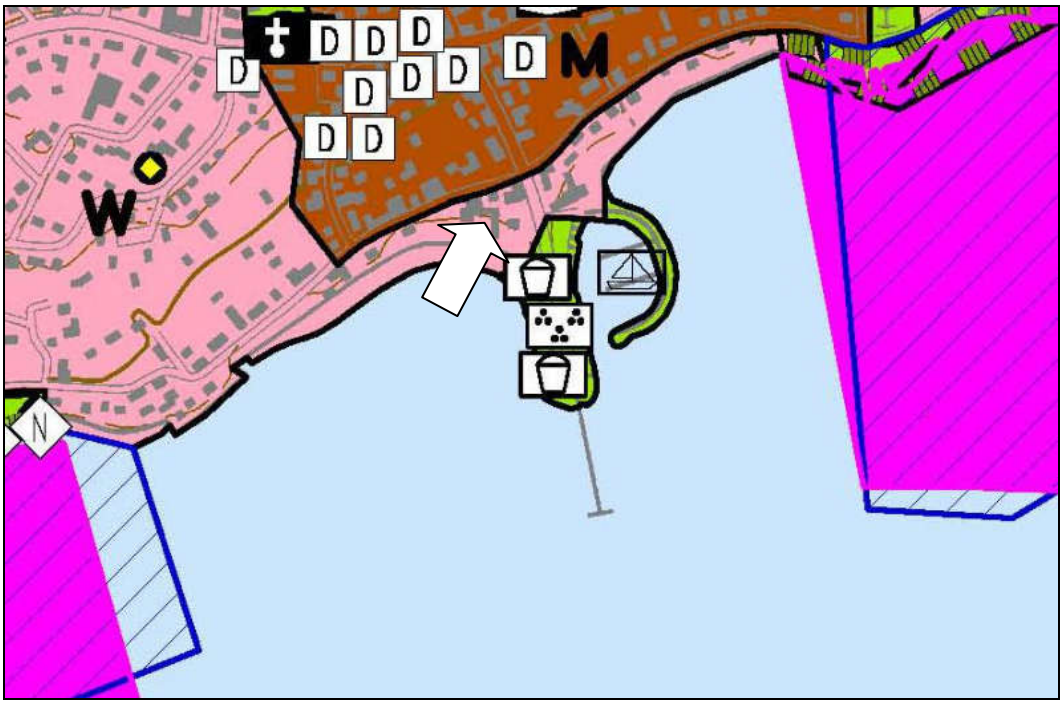
Allerdings zeigte sich im Verlauf des Planungsprozesses, dass die Realisierung eines Hotel- und Gastronomiebetriebes auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 125 wirtschaftlich kaum darstellbar war. Das Grundstück war zu klein, um eine ausreichende Zimmeranzahl unterzubringen, bzw. es hätte so massiv überbaut werden müssen, dass es städtebaulich nicht vertretbar erschien.

Gleichwohl hielt die Gemeinde an ihrem Ziel fest, dort weiterhin eine gastronomische Einrichtung zu etablieren. Mittlerweil konnte die Fa. Manfred Löffler Wohn- und Gewerbebau Bauunternehmen GmbH, Mengen, das Areal erwerben und hat in mehreren Planungsschritten ein Vorhaben vorgelegt, das eine Wohnbebauung vorsieht und darüber hinaus einen Gastronomiebetrieb enthält. Dieser ist in seiner Lage und Größe so angelegt, dass er ein dauerhaft tragfähiges Nutzungskonzept als Restaurant zulässt.

Nachdem die Gemeinde in den angrenzenden Bereichen derzeit keinen aktuellen Planungsbedarf sieht, wurde der Geltungsbereich auf das Schiff-Areal reduziert und das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gefasst.

3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN + BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die festgesetzten zulässigen Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, so dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.1 REGIONALPLAN

In der kurz vor der Rechtskraft stehenden Regionalplan-Fortschreibung der Region Bodensee – Oberschwaben ist Immenstaad am Bodensee als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Der Regionalplan enthält keine weiteren Aussagen zum Plangebiet und seiner direkten Umgebung.

Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

3.3 SCHUTZGEBIETE UND WEITERE SCHUTZKATEGORIEN

Das Plangebiet ist von Schutzkategorien nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“, das FFH-Gebiet „Bodenseeufer westlich Friedrichshafen“ und das kartierte Biotop gem. § 30 BNatSchG „Flachwasserzone Kirchberg bis Kippenhorn“ sparen die Uferzone vor dem Immenstaader Ortskern aus.

Auszug aus der LUBW-Kartierung (ohne Maßstab)

Bei der Flachwasserzone handelt es sich um ein Gebiet von regionaler Bedeutung und ist geschützt als *`naturnahe Uferbereiche und naturnahe Bereiche der Flachwasserzone des Bodensees´*.

3.3 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. Hierin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m².....

2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,

die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.....

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.....

3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig."

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu:

- die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche umfasst deutlich weniger als 20.000 m²,

- das Plangebiet ist im Westen, Norden und im Osten von Bebauung umgeben und Teil des Ortszentrums von Immenstaad am Bodensee,

- es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, die Planung so zu gestalten, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind.

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

Ebenso kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1. von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Aufgrund der hohen Bedeutung des Plangebietes wurde diese jedoch 2020 durchgeführt.

4. BESTAND / NUTZUNGEN

Das ehem. Hotel – Gasthof `Schiff´ besteht aus einem zweigeschossigen Gebäudekomplex, der dicht an der Seestraße West angeordnet ist und sich nach Süden hin in Richtung Bodenseeufer erweitert. Das Hauptgebäude ist mit einem markanten Satteldach versehen. Nach Süden hin schließen sich ein- und zweigeschossige Anbauten mit flachen bzw. flachgeneigten Dächern an.

Die südlich gelegenen Freiflächen dienten als Restaurantterrasse und Gartenwirtschaft. Der Bereich war / ist größtenteils befestigt und wurde zeitweise überdacht.

Ca. 10 Stellplätze sind direkt an der Straße angelegt.

Von besonderer Bedeutung ist der stattliche Baumbestand im Westen des Grundstücks, der ortbildprägend wirkt (siehe hierzu Pkt. 8).

Direkt an der Straße gelegenes Hauptgebäude des Hotel – Gasthof `Schiff´ (ca. 2010)

Seeseite des Hotel – Gasthof `Schiff´ mit Garten-Bewirtschaftung, südlich davon das gemeindeeigene Grundstück Fl. St. Nr. 3006 (ca. 2010)

Seeseitige Ansicht des Hotel – Gasthof `Schiff´ (2021)

Blick von der befestigten Gartenterrasse auf den Bodensee, dieser Bereich war zeitweise überdacht

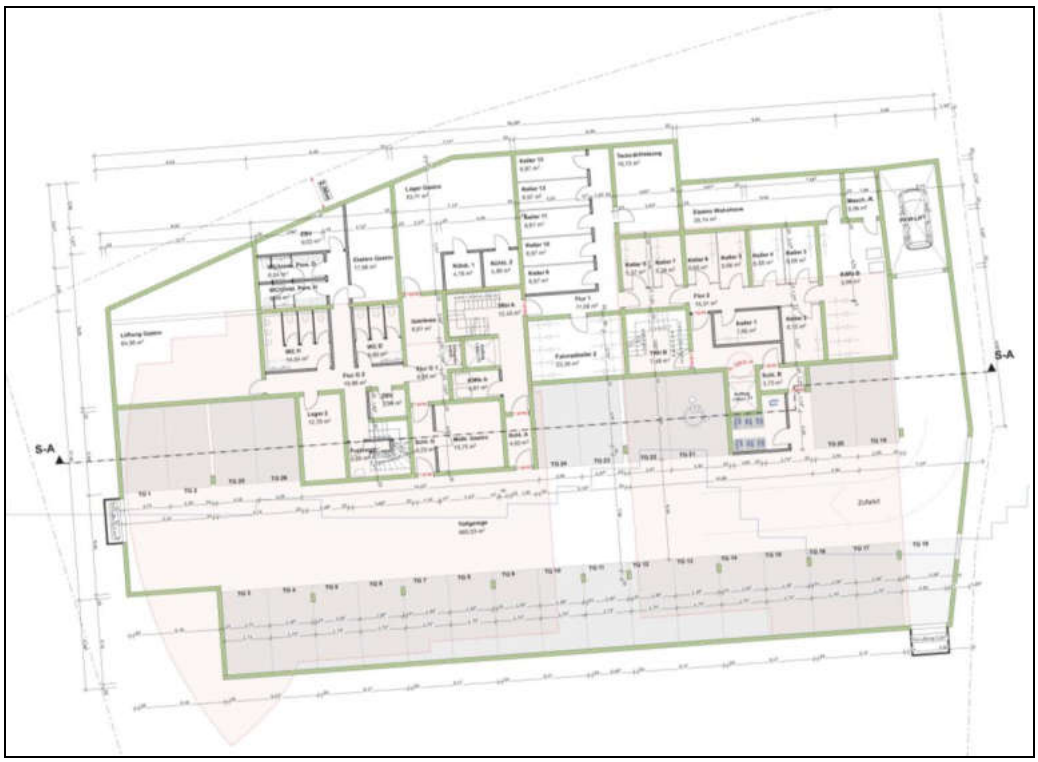
5. PLANUNG

5.1 DAS VORHABEN

Das Vorhaben besteht aus zwei freistehenden Gebäuden in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Der Gastronomiebetrieb ist im westlichen Baukörper untergebracht, der einen eingeschossigen Anbau enthält. Darüber hinaus sind in beiden Häusern insgesamt dreizehn Wohnungen angeordnet.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze werden größtenteils in einer Tiefgarage und zu einem kleineren Teil entlang der Seestraße West nachgewiesen. Dabei wird die Tiefgarage über einen eingehausten Pkw-Lift erschlossen.

Zugunsten des wertvollen Baumbestandes wurde die Tiefgarage an der südwestlichen Ecke etwas eingerückt.



Untergeschoss mit Tiefgarage

Erdgeschoss

Ansicht Nord

Ansicht Süd

Haus A – Ansicht West mit Gastronomie

Haus B – Ansicht Ost

Alle Pläne: Planwerk Architektur GmbH, Leutkirch

5.2 ART UND MASS DER NUTZUNG

Angesichts der sensiblen Lage im Bodensee-Uferbereich und der von der Gemeinde angestrebten städtebaulichen Ziele werden die zulässigen Nutzungen konkret wie folgt festgelegt:

- Gastronomiebetrieb,
- Wohnungen.

Diese Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO allgemein oder als Ausnahmen zulässig und fügen sich damit in die Umgebungsbebauung ein, die als Allgemeines Wohngebiet und in Teilbereichen als Mischgebiet gem. § 6 einzuordnen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

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

und der

- **Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO.**

Die Nutzungsziffern orientieren sich am Bestand und liegen etwas unterhalb der gem. BauNVO zulässigen Obergrenzen, um eine ausreichende Freiraumstruktur zu gewährleisten. Dabei darf die Grundflächenzahl für die Anlage der Tiefgarage um mehr als 50 von Hundert überschritten werden. Ziel ist es, zugunsten des Siedlungs- und Straßenbildes einen Großteil der erforderlichen Stellplätze in dieser Tiefgarage unterzubringen.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Die zulässige Zweigeschossigkeit mit ausbaubarem Dachgeschoss entspricht der Umgebungsbebauung. Auch auf der Südseite der Seestraße West finden sich nach Westen hin zweigeschossige Gebäude.

Der westlich gelegene Anbau für den Gastronomiebetrieb ist nur eingeschossig zulässig und tritt damit untergeordnet in Erscheinung.

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

Die Baufenster orientieren sich exakt am Vorhaben. Die Gebäude sind gegenüber dem Bestand deutlich von der Straße abgerückt und lassen dadurch die Anlage von Stellplätzen und Baumpflanzungen zu.

- **Gesamthöhe der Gebäude**

Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude ist so festgesetzt, dass sich eine abgestaffelte Höhenentwicklung von der Nordseite der Seestraße West bis zum Uferbereich ergibt.

5.3 WEITERE FESTSETZUNGEN

Weitere Festsetzungen im Planteil und den planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

als offene Bauweise mit zwei Einzelhäusern. Damit wird eine unerwünschte Riegelwirkung entlang des Seeufers vermieden.

- **Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) BauGB**

Siehe hierzu Pkt. 6.2 – Parkierung.

- **Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

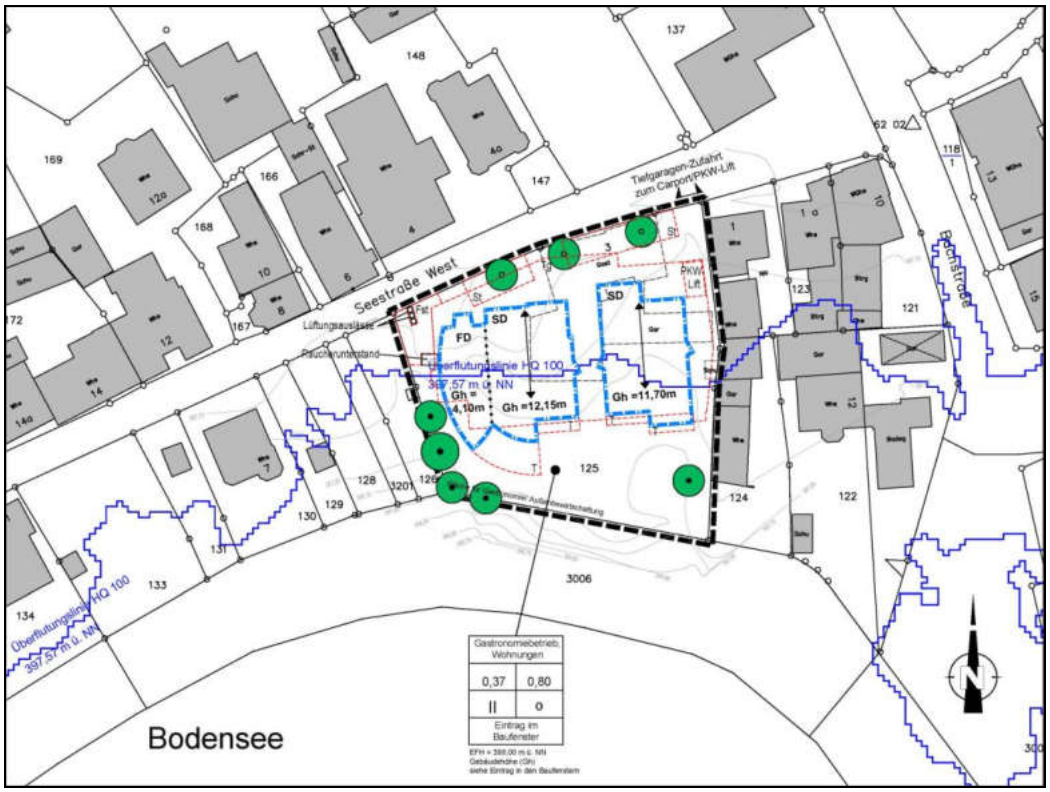
Diese Festsetzung dient der Sicherung der abwechslungsreichen Siedlungs- und Freiraumstruktur entlang des Bodenseeufers.

- **Pflanzgebote für Bäume gem. § 9 (1) BauGB**

Entlang der Seestraße West sind drei Pflanzgebote zur Gliederung des Straßenbildes festgesetzt.

- **Erhaltungsgebote für Bäume gem. § 9 (1)) Nr. 25a + b BauGB**

Sie dienen dem Schutz des prägenden Baumbestandes im Plangebiet (siehe hierzu auch Pkt. 8.0 – Auswirkungen auf die Umwelt / Flora / Fauna).



Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Entwurf (ohne Maßstab)

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Sie werden für das Plangebiet erlassen, um die Einbindung der Baustruktur in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten und betreffen insbesondere

- **die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Fassaden- und Dachgestaltung**

Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft sind symmetrische Satteldächer ohne Dachaufbauten zulässig. Das Erscheinungsbild der Dächer ist insbesondere für Betrachter aus den nördlich der Seestraße West gelegenen Häusern von Bedeutung.

Der Gastronomieanbau erhält ein extensiv begrüntes Flachdach und ordnet sich den beiden Einzelhäusern optisch unter.

- **Antennen + elektrische Freileitungen**

Die Zahl der zulässigen Antennen je Gebäude soll begrenzt werden. Niederspannungsleitungen sind generell unzulässig, da sie den angestrebten Gebietscharakter und den städtebaulichen Gesamteindruck empfindlich beeinträchtigen würden.

- **Gestaltung der Freiflächen**

Begrünte Freiflächen sind wesentlicher Bestandteil des Siedlungsbildes auf der Südseite der Seestraße West. Die örtlichen Bauvorschriften enthalten deshalb entsprechende Vorgaben.

- **Einfriedungen, Abgrenzungen**

Das Plangebiet soll zur Seestraße hin nicht abweisend und abgeschirmt in Erscheinung treten. Einfriedungen sind daher in ihrer Höhe und Materialauswahl begrenzt.

5.4 LÄRMSCHUTZ

Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung des Büros GSA Körner GmbH, Reichenau, vor, die den Bebauungsplan-Unterlagen als Anlage beigefügt ist. Auf der Grundlage des vorliegenden Vorhabens wurden die anlagebezogenen Schallemissionen des Gastronomiebetriebes und die durch das Anwohnerparken verursachten Emissionen im Bereich der Tiefgarage mit Pkw-Lift untersucht.

Die Gutachter kommen zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

`Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme zeigt auf, dass für die durch die Bewohner genutzte Tiefgarage bei der vorgesehenen Betriebsweise den Anforderungen hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes der gewählten Gebietskategorie, sowie die geplante gastronomische Nutzung den Anforderungen hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes der gewählten Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet (WA) an der Umgebungsbebauung nördlich der Seestraße West genüge getan werden.´

Die Untersuchung enthält Vorschläge zu planungsrechtlichen Festsetzungen, zu denen neben der Begrenzung der Betriebszeiten auch bauliche Schallschutzmaßnahmen gehören. Sie wurden in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.

Auszugsweise zitiert aus: Schalltechnische Untersuchung `Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Südliche Seestraße West´ Neubau Restaurant und Neubau 2 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage (GSA Körner GmbH, 78479 Reichenau, 08.07.2021)

5.5 HOCHWASSERSCHUTZ

Der größere Teil des Plangebietes liegt im Überschwemmungsgebiet eines 100-jährlichen Hochwasserstandes des Bodensees. Die Überflutungslinie HQ 100 = 397,57 m ü. NN ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Die Hinweise im Textteil enthalten Angaben und Vorschläge zum Hochwasserschutz. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Untergeschoss Wohnungen und Aufenthaltsräume nicht zulässig. Die beiden innerhalb des HQ100-Bereichs gelegenen Lichtschächte müssen wasserdicht verschließbar sein.

Weitere Schutzmaßnahmen erscheinen nicht erforderlich, da sich das Hochwasser des Bodensees – im Gegensatz zu Flussgebieten – langsam entwickelt und vorherzusehen ist, so dass ausreichende Warnzeiten gegeben sind. Die gem. der vorliegenden Planung mögliche zusätzliche Bebauung im Plangebiet hat – gemessen an der Gesamtfläche des Bodensees mit ca. 540 km² - keinerlei Bedeutung für das Retentionsvolumen oder auf Fließrichtungen. Negative Auswirkungen auf die schon vorhandene Bebauung sind daher nicht zu befürchten.

Überschwemmungsfläche HQ 100 (Quelle: LUBW)

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 FAHRVERKEHR

Das Plangebiet wird ausschließlich über die Seestraße West erschlossen.

6.2 PARKIERUNG

Gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad am Bodensee sind für jede Wohnung zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Diese werden in der Tiefgarage angeordnet, ebenso die für die insgesamt dreizehn Wohnungen erforderlichen Fahrrad-Abstellplätze. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über einen eingehausten Pkw-Lift, der soweit von der Straße abgerückt ist, dass zwischen Fahrbahnrand und Lift eine Aufstellfläche entsteht. Wartende Fahrzeuge stehen damit nicht auf der Straße.

Blick von Osten auf das Hotel – Gasthof `Schiff´, im Vordergrund ca. 10 Pkw-Stellplätze, die direkt an der Straße angeordnet sind.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt mit dem vorhandenen Kanal- und Leitungsnetz. Erweiterungen sind nicht erforderlich.

7.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes Oberflächenwasser soll gem. den Vorgaben des bad.-württ. Wassergesetzes auf den Baugrundstücken zurückgehalten und möglichst versickert werden. Die dafür erforderlichen Flächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Innerhalb des Plangebietes stehen ausreichend Flächen zur Verfügung.

8.0 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 beschränkt sich auf einen bereits bebauten und in erheblichem Umfang befestigten / versiegelten Bereich. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,37 stellt einen Kompromiss zwischen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Sicherung einer angemessenen Freiraumstruktur dar.

- **Landschaftsbild**

Die beiden neuen Gebäude werden entsprechend der Bestandsbebauung dimensioniert und die Höhen so gewählt, dass Sichtbezüge erhalten bleiben. Die Freiflächen werden als Grünfläche angelegt.

- **Boden**

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die Anlage von Verkehrsflächen mit der damit verbundenen Befestigung / Versiegelung von Flächen. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage liegen Daten zur Bodenbewertung nicht vor.

Der voraussichtliche maximale Befestigungs- / Versiegelungsgrad im Plangebiet mit dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen stellt sich wie folgt dar:

Plangebiet	= 2.664 m²
GRZ 0,37	
zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO	
bis maximal 0,65	= 1.732 m²
unbebaute / nicht befestigte / versiegelte Fläche	= 932 m²

Gem. Pkt. 5.0 der örtlichen Bauvorschriften sind Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, so dass in diesen Bereichen Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben.

- **Flora / Fauna**

Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

Geschützte Biotope bzw. Biotopstrukturen sind von der Planung nicht berührt. Südlich des Plangebietes im Bereich des Bodenseeufers befinden sich die beiden Biotope Nr. 183224352724 „Bodenseeufer westlich Kippenhorn / Immenstaad“ und Nr. 183224352719 „Flachwasserzone Kirchberg bis Kippenhorn“.

Im Plangebiet finden sich die nachfolgend aufgeführten Biotoptypen:

45.10 - Einzelbäume
60.10 - von Bauwerken bestandene Fläche,
60.21 - völlig versiegelter Platz,
6060 . Zierrasen.

Der prägende Baumbestand besteht im Wesentlichen aus

1 x Vogelkirsche (Prunus avium) Stammumfang ca. 0,35 m,
2 x Hybridpappel (Populus Hybr.) Stammumfang 1,00 – 1,20 m,
1 x Trauerweide (Salix), Stammumfang 1,00 m-
2 x Winterlinde (Tilia cordata), Stammumfang ca. 0,60 m,
1 x Ulme (Ulmus), Stammumfang ca. 0,80 m.

Aufgrund ihrer hohen Bedeutung für den Artenschutz sowie für das Siedlungsbild sind für die Pappeln, die Weide, eine Winterlinde und für die Ulme Erhaltungsgebote festgesetzt.

Blick von Südwesten auf den markanten Baumbestand im Plangebiet

Fl. St. Nr. 3006 / Uferzone

Für das außerhalb des Geltungsbereichs gelegene, südlich angrenzende gemeindeeigene Grundstück Fl. St. Nr. 3006 wurde bereits im Jahr 2012 vom Büro SeeConcept eine eingehende Bestandserhebung und Bewertung erarbeitet. Die Vegetation stellt eines der wichtigsten strukturellen und funktionellen Elemente der durchgängigen Uferzone dar.

In der Bewertung heißt es u. a.:

`Ufervegetation

Auch hinsichtlich der ausgebildeten Vegetationsstrukturen können zwei Teilbereiche voneinander abgegrenzt werden. (s.o.). Von Interesse sind daher insbesondere die Bereiche östlich des Steges auf Höhe von Flurstück 130.

Das hier vorhandene Artenspektrum stellt ein Mosaik aus Arten vor allem von Ruderalgesellschaften, Trittrasen, Strandgesellschaften und untergeordnet der Weichholzaue dar.

Gemäß der Höhenprofilierung zeichnen sich so verschiedene Zonen ab:

Während in den seenahen feuchten Zonen vereinzelte Schilfröhrichte (Phragmites communis) mit Rohrglanzgras (Phalaris arundinaceae), Seggen (Carex spec.), Wald-Sumpfkresse (Rorippa sylvestris), Kleiner Klappertopf (Rhinanthus minor) oder Nordisches Labkraut (Galium boreale) ausgebildet sind, finden sich in den höher gelegenen uferfernen Zonen vor allem charakteristische Arten von Ruderalgesellschaften und Magerwiesen, wie z.B. Mauerpfeffer (Sedum acre), Johannistüpfelkraut (Hypericum perforatum), Schafgarbe (Achillea millefolium),

Kratzbeere (Rubus ceasius), Spitzwegerich (Plantago lanceolata), Acker-Winde (Convolvolus arvensis), Ruprechtskraut (Geranium robertianum) oder Königskerzen (Verbascum spec.).

Beide hauptsächlichen Vegetationszonen im Bereich des Plangebietes werden von einem in der Breite unregelmäßig verlaufenden Trampelpfad voneinander getrennt. Im Nahbereich des Pfades ergeben sich mit dem dominierenden Kiessubstrat charakteristische Verzahnungen, so dass hier insgesamt lückige Fluren charakteristisch und aus naturschutzfachlicher Sicht von besonderem Interesse sind.

Fauna

Die vorgenommenen eigenen Erhebungen erheben infolge der nur zweimaligen Begehung keinen Anspruch auf Vollständigkeit, so dass sich insgesamt nur ein eingeschränktes Bild (v.a. Fauna) der tatsächlichen Verhältnisse bietet.

Vögel

Im Zuge der Erhebungen konnten folgende Arten nachgewiesen werden, wobei deren Bruthabitate zumeist außerhalb des Plangebietes liegen dürften:

-Haussperling,
-Amsel,
-Bachstelze,
-Sumpfrohrsänger,
-Blässhuhn,
-Höckerschwan,
-Stockente.

Aufgrund der buchtartigen Ausprägung dürfte die vorgelagerte Flachwasserzone für überwinternde Wasservögel von Bedeutung sein.

Naturschutzfachliche Bewertung

Während der westliche Teilbereich (jenseits des Steges auf Höhe Flurstück 130) infolge von Vorbelastungen, aus naturschutzfachlicher Sicht von eher untergeordneter Bedeutung ist, stellt der östliche Teilbereich einen insgesamt naturnahen Uferabschnitt mit interessanten Artenvorkommen dar. Auch wenn eigentliche Arten des „Strandrasens“ nicht vertreten sind, ***kann das Mosaik aus verschiedenen Pflanzengesellschaften, das mit Kiesen des gegenwärtigen Pfades eng verzahnt ist, als „überdurchschnittlich bedeutsam“ bewertet werden****.´*

Auszugsweise zitiert aus: `Ökologische Beurteilung Bebauungsplan Südliche Seestraße West in Immenstaad´ (SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen, 12.05.2012).

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens `Südliche Seestraße West´ wurde häufig der Wunsch nach einem öffentlichen Fußweg in der o. a. beschriebenen Uferzone geäußert. Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit dieser Flächen ist die Gemeinde Immenstaad diesem Wunsch nicht nachgekommen und belässt des bei dem bestehenden `Trampelpfad´. Auch die vorliegende Planung sieht deshalb keinen öffentlichen Seezugang vor.

Tiere / Geschützte Arten

In Ergänzung der Erhebungen zur südlich gelegenen Uferzone wurde das Plangebiet Vom Büro SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen im Oktober 2020 im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung auf potentielle und tatsächlich vorhandene Quartiermöglichkeiten (Vögel, Fledermäuse, Insekten) untersucht.

Bezüglich vorkommender Vogelarten wurde die Bestandsaufnahme für das Grundstück Fl. St. Nr. 3006 im Wesentlichen bestätigt. Für Fledermaus-Vorkommen gab es keine Nachweise. Die Ergebnisse der Relevanzbegehung stellen sich zusammenfassend wie folgt dar:

`Als Ergebnis der Referenzbegehung am 28.10.2020 kann festgehalten werden, dass im Bereich der Hauptgebäude Nachweise auf ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen nicht gelangen und infolge des vergleichsweise gepflegten Erhaltungszustandes nicht zu erwarten sind. Diese Gebäudeteile besitzen für diese Artengruppen damit eine geringe Bedeutung.

Hinsichtlich des Holzschuppens muß allerdings eine Beseitigung bzw. ein Baubeginn prinzipiell außerhalb der Brutzeiten (Brutzeit von Anfang März bis Ende August der betroffenen Arten) liegen, da dieser als Fortpflanzungsstätte zu betrachten ist.

Hinsichtlich der Beseitigung der Hauptgebäude, kann nach jetzigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. - Nr. 3 BNatschG, hinsichtlich Fledermäusen und Vögeln, außerhalb der Brutperiode, zwischen Mitte Oktober und Mitte März erfolgt nicht zu befürchten ist.

Im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens sollten ältere Laubbäume, wie z.B. Pappeln, Linden (Nr. 4, 5, 6, 9) in jedem Falle erhalten werden. Sie sind unter anderem Larvalhabitat für holzbewohnende Insekten (z-B. Glasflügler.

Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen erscheinen als Ergebnis der Relevanzbegehung gegenwärtig nicht gegeben.´

Die im Bericht vorgeschlagenen planerischen Konsequenzen sind als planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten.
Auszugsweise zitiert aus: Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung `Seestraße West – Hotel Schiff´ (SeeConcept, 88690 Uhldingen-Mühlhofen, 04.11.2020)

Biotopverbund

Nach den im Fachplan `Landesweiter Biotopverbund´ ausgewiesenen Flächen greift die Planung in keine der kartierten Vernetzungsstrukturen ein. Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Kernfläche für mittlere Standorte. Entlang des südlich gelegenen Bodenseeufers befinden sich Kern- und Suchräume für feuchte Standorte. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

- **Klima / Luft**

Das Plangebiet ist bereits im Bestand bebaut und teilweise versiegelt, so dass lediglich die nicht überbauten Flächen in Teilbereichen des Plangebietes siedlungsklimatische Ausgleichsfunktionen übernehmen können. Bedeutend für das Schutzgut Klima/ Luft sind der vorhandene Baumbestand sowie die südlich zum See hin vorgelagerte unbebaute Freifläche. Beides wird im Zuge der Planung, die sich am Bestand orientiert, erhalten.

Die direkten und indirekten Folgen des Klimawandels (u.a. Hitze, Trockenheit, Starkregenereignisse) sowie Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sind im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Dem wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Südliche Seestraße West, ehem. Hotel Schiff´ u.a. mit folgenden Festsetzungen und Maßnahmen Rechnung getragen:

- Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume,
- Festsetzung zur Gestaltung der nicht bebauten Flächen als Grünflächen,
- Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen,
- Fassadenbegrünung,
- Maßnahmen zum Hochwasserschutz.

- **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 die Orientierung der Planung am Bestand, den Anteil nicht befestigter Flächen und das festgesetzte Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten.

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Das ehemalige Hotel mit seinen baulichen Anlagen ist als Sachgut einzustufen.

- **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen werden nicht gestört, durch die geplanten Gebäudehöhen bleiben Sichtbeziehungen erhalten. Für die Gemeinde Immenstaad am Bodensee bedeutet die Planung sowohl die Schaffung von Wohnraum in attraktiver, zentrumsnaher Lage sowie die Sicherung eines traditionsreichen Gastronomie-Standortes mit Tradition.

Fazit

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- die Anlage der nicht überbauten Flächen als Grünflächen,
- Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume,
- Fassadenbegrünung
- die Einhaltung der Ausschlusszeiten für Fäll- und Rodearbeiten,
- Festsetzungen zum Artenschutz (Vögel),
- die insektenfreundliche Ausführung der erforderlichen Außenbeleuchtung,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für befestigte Flächen.

Immenstaad am Bodensee, den

.....
Johannes Henne, Bürgermeister