

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

Nr.	Bedenken/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussantrag	Beschluss
<u>1. Träger öffentlicher Belange - Bedenken und Anregungen</u>			
1.1. Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung u. Baurecht, Albrechtstr. 77, 88041 Friedrichshafen (Eingang per Mail am 06.02.2025)			
	[...] wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 10.01.2025 und geben zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf, Planstand 12.11.2024, folgende koordinierte Stellungnahme ab:		
	Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C		
	A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können		
	Art der Vorgabe		
	I. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u>		
	1. Mit der Planänderung sollen neue Potentiale im Wege der Innenentwicklung erschlossen werden. Wir weisen darauf hin, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nur im Innenbereich nach § 34 BauGB keine Anwendung findet.	Kenntnisnahme, die Erweiterung des Plangebietes in den Außenbereich ist nicht vorgesehen.	Nicht erforderlich
	2. Wir bitten auf die Beachtung des Artenschutzes bei Abbruch- und Umbauarbeiten, sowie die Berücksichtigung wiederkehrend genutzter Fortpflanzungsstätten (z. B. Höhlen oder Horste) bei Baumfällungen, unabhängig von der Jahreszeit, hinzuweisen. Ob die Planung artenschutzrechtliche Belange berührt, ggf. eine Ausnahme benötigt und die Erforderlichkeit gegeben ist, wird in den Unterlagen nicht thematisiert. Eine Aussage sollte hierzu getroffen werden.	Es wird vorgeschlagen, den Textteil des Bebauungsplanes um einen Hinweis zur Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben bei Abbruch- und Umbauarbeiten zu ergänzen. Artenschutzrechtliche Belange sind durch die vorliegende Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. Die Begründung wird ebenfalls entsprechend ergänzt-	Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zum Artenschutz in den Textteil des Bebauungsplanes
	Die Regelungen zur Außenbeleuchtung (Festsetzung 10.3) werden begrüßt. Allerdings sollten diese hinsichtlich der Lichtpunkthöhe und der Dimmung der Beleuchtung konkretisiert werden. So könnte z. B. entlang der Straße eine Höhe von 4,5 m und entlang von sonstigen Wegen 2 m definiert werden. Bei der Dimmung sollte die Rest-Intensität in der jeweiligen Abdimmungsstufen definiert werden. Aus der Literatur ist bekannt, dass, in Abhängigkeit	Es wird vorgeschlagen, die planungsrechtliche Festsetzung Nr.10.3 – Außenbeleuchtung um die vom LRA genannten Punkte zu ergänzen.	Zustimmung zur Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 10.3

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	<p>der Art, Fledermäuse bereits zu Beginn der Dämmerung aktiv sein können. Untersuchungen haben ergeben, dass bereits 4-5 lx für bestimmte Arten abschreckende Wirkung haben können (EUROBATS Nr. 8, S. 9).</p>		
	<p>I. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u></p>		
	<p>Oberflächengewässer: Der Bebauungsplan wird durch den verdolten Kobenbach gequert. Die Überbauung einer Verdolung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 28 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG), welche nicht in Aussicht gestellt werden kann. Zur Gewährleistung ist der korrekte Verlauf des verdolten Gewässers zu prüfen und im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.</p>	<p>Der mittlerweile exakt erfasste Verlauf des Kobenbach wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt – nachrichtliche Darstellung.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p>Rechtsgrundlage Zu I.1.: § 1a BauGB Zu I.2.: § 44 Abs. 1 BNatSchG, § 39 BNatSchG Zu II.: § 28 WG Baden-Württemberg</p>		
	<p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) Zu I.1.: Ordnungsgemäße Abwägung Zu I.2.: § 44 Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG Zu II.: Sofern die Verlegung des verdolten Kobenbach erforderlich sein sollte, wäre diese im Rahmen eines wasserrechtlichen Plangenehmigungsverfahrens nach § 67, 68 WHG zu überprüfen.</p>		
	<p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands -----</p>		
	<p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p>		

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	I. <u>Belange des Planungsrechts:</u>		
1.	Die im Rechtsplan für die Flächen für den Gemeinbedarf angegebenen vier Zweckbestimmungen sind nicht vollständig in die Festsetzung Ziffer. 1.1 eingegangen (S. 5).	Redaktionelle Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.1 – Art der baulichen Nutzung.	Nicht erforderlich
2.	In der Begründung wird auf Seite 21 ausgeführt, dass der 2006 beschlossene und in Kraft gesetzte Bebauungsplan Brühl sich „aufgrund eines formellen Mangels als rechtlich unwirksam“ darstelle. Von einem Aufhebungsverfahren ist nicht die Rede, auch nicht, dass frühere Regelungen außer Kraft treten. Zur Klärung des Sachverhalts wurde dieser bei der Gemeinde erfragt. Wir erhielten die Auskunft, dass in einer inzidenten Normenkontrollklage der Bebauungsplan vom Gericht für unwirksam erklärt wurde. Das zuständige Baurechtsamt beurteile Vorhaben im Geltungsbereich aktuell nach § 34 BauGB. Dies sollte aus der Begründung ebenfalls hervorgehen.	Redaktionelle Ergänzung der Begründung.	Nicht erforderlich
3.	Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist im Planteil nicht entsprechend der Anlage der PlanzV eingefärbt, sondern als Gemeinbedarffläche dargestellt. Wir bitten um Abgleich bzw. Prüfung und gegebenenfalls Änderung.	Der Spielplatz wird im Rechtsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt - redaktionelle Korrektur.	Nicht erforderlich
4.	Wir bitten um Ergänzung der Aussagen zur Verfahrenswahl nach § 13a BauGB. In der Begründung sollte kurz darauf eingegangen werde, ob die Voraussetzungen vorliegen (Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich/keine Einbeziehung von Außenbereichflächen, Grundflächen, Ausschlussstatbestände).	Die Begründung wird um Aussagen zur Zulässigkeit des Verfahrens gem. § 13a BauGB ergänzt. Die Voraussetzungen liegen vor: zulässige Grundfläche unter 20.000 m ² , Teil der gewachsenen Siedlungsstruktur von Kippenhausen, keine erheblichen Umweltauswirkungen = redaktionelle Ergänzung der Begründung.	Nicht erforderlich
5.	Ob die Voraussetzungen für eine MD-Festsetzung noch in beiden vorgesehenen Bereichen vorliegen (Vorhandensein zumindest eines landwirtschaftlichen Betriebes im Vollerwerb), bitten wir zu prüfen und darzulegen. Ergänzend weisen wir auf das vom Gesetzgeber neu geschaffene dörfliche Wohngebiet hin (§ 5a BauNVO – MDW).	Die aktualisierte Bestandsaufnahme ergibt, dass an der Kirchberger Straße ein Vollerwerbsbetrieb angesiedelt ist. Dieser Bereich soll daher weiterhin als Dorfgebiet MD gem. § 5 BauNVO ausgewiesen werden. Dementgegen handelt es sich bei der landwirtschaftlichen Nutzung an der Montfort- und Seelbachstraße um Nebenerwerbsbetriebe. Hier wird vorgeschlagen, künftig ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO festzusetzen. Hier sind neben Wohngebäuden auch	

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

		Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe sowie weitere Nutzungen zulässig.	
	6. Entgegen der Ausführungen unter Ziffer 3.1 der Begründung, folgt die Planung in ihrem aktuellen Zuschnitt nicht völlig den Darstellungen aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad. Aufgrund des gewählten Verfahrens ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Abschluss des Verfahrens möglich. Sofern der Planungsträger von einer sog. „Planungsunschärfe“ ausgeht, bitten wir dies im Textteil zu ergänzen.	<p>Dementgegen handelt es sich bei der landwirtschaftlichen Nutzung an der Montfort- und Seelbachstraße um Nebenerwerbsbetriebe. Hier wird vorgeschlagen, künftig ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO festzusetzen. Hier sind neben Wohngebäuden auch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe sowie weitere Nutzungen zulässig.</p> <p>Die Grundstücke Fl. St. Nr. 11/1, 11/22, 11/23, 12 und 12/3 an der Kirchberger Straße sollen künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden, weil die vorhandene Struktur und die städtebauliche Situation eher diesem Gebietstyp und nicht dem eines Dorfgebietes entspricht.</p> <p>Es handelt sich um eine geringfügige Überschreitung der Darstellung im Flächennutzungsplan nördlich der Kirchberger Straße, so dass von einer sog. `Planungsunschärfe` ausgegangen werden kann – redaktionelle Ergänzung der Begründung im Textteil des Bebauungsplanes.</p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Änderung der Gebietstypen im Plangebiet</p> <p>Nicht erforderlich</p>
	II. <u>Belange der Landwirtschaft:</u>		
	In nordwestlicher Lage des Geltungsbereichs befindet sich ein großer Obstbau- und Ferienhofbetrieb. Die Hofstelle befindet sich auf Grundstück Flst.-Nr. 13. In den Planunterlagen werden noch zwei weitere landwirtschaftliche Anwesen auf den Flurstücken Nr. 2 und Nr. 6 genannt. Informationen zu einer aktiven landwirtschaftlichen Betriebsführung sind dem Landwirtschaftsamt nicht bekannt.	Nach den der Gemeindeverwaltung vorliegenden Informationen wird auf den genannten Flurstücken Nr. 2. Und 6 Landwirtschaft zumindest im Nebenerwerb betrieben. Es wird daher vorgeschlagen, den Bereich entlang der Montfort- und Seelbachstraße als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO auszuweisen.	Zustimmung zur Ausweisung eines Dörfliches Wohngebiet (MDW)
	In Dorfgebieten ist auf landwirtschaftliche Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	nehmen, siehe § 5 Abs. 1 BauNVO. Dies bitten wir explizit mit anzugeben.		
	In Hinweis 7 ist wird darauf aufmerksam gemacht, dass zumutbare landwirtschaftliche Immissionen zu dulden sind. Das Landwirtschaftsamt weist darauf hin, dass gemäß der guten fachlichen Praxis ganzjährig Pflanzenschutzmittel ausgebracht und auch umfassend andere Maschinen- und Gerätearbeiten durchgeführt werden müssen. Zudem muss beachtet werden, dass zukünftige Pflanzenschutzmittel einen geringeren Wirkstoffgrad aufweisen, so dass diese öfter und auch zeitraumgenauer vor einem angekündigten Niederschlag auszubringen sind. Bei besonderen Windverhältnissen ist trotz Beachtung aller Vorkehrungen durch den Pflanzenschutzmittelanwender mit Abdriften in die Wohnbereiche zu rechnen. Je nach Wetterlage und insbesondere bei bienengefährlichen Pflanzenschutzmitteln muss deren Anwendung daher während der Nachtruhezeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr oder am Wochenende erfolgen, also in Zeiten, in welchen die Lärmzumutbarkeitsschwelle herabgesetzt ist.	Kenntnisnahme, im Plangebiet gibt es seit Jahren ein verträgliches Miteinander von Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung.	Nicht erforderlich
	III. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u>		
	Der Plan sieht nur wenige Bäume zum Erhalt vor. Gemäß Luftbild dürften weitere wertige Bäume vorhanden sein. Junge Bäume benötigen Jahrzehnte um die Qualität von ausgewachsenen Bäumen zu erreichen (time-lag). Wir regen daher Festsetzung zum Erhalt von weiteren Baumbeständen an, sowohl aus kleinklimatischen Gründen, als Lebensraum wie auch zur hochwertigen Gestaltung des Ortsbildes.	Es handelt sich um ein weitgehend bebautes Gebiet, in dem auch die Gestaltung der Grundstücke größtenteils abgeschlossen ist. Für die Festsetzung weiterer Erhaltungsgebiete wäre eine umfassende vermessungstechnische Bestandsaufnahme erforderlich. Die Übernahme des Bestandes aufgrund der vorliegenden (ungenauen) Luftbilder wäre rechtsunsicher.	Nicht erforderlich
	Bei der Planung von Baumpflanzungen sind die nachbarschaftsrechtlichen Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen zu beachten (nordöstlicher Rand Plangebiet). Weiterhin ist zu prüfen, ob die zur Festsetzung vorgesehenen Gehölzpflanzungen in Hinblick auf eine gute Entwicklung sinnvoll sind - z.B. die 4 Gehölze im westlichen Wendehammer.	Die nachbarschaftsrechtlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Die Wendeanlagen sind hergestellt, es wird daher vorgeschlagen, die Pflanzgebote aus dem Plan herauszunehmen.	Nicht erforderlich Zustimmung zur Streichung der Pflanzgebote für Bäume im Bereich der bestehenden Wendeanlagen

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	Baumpflanzungen sollten eindeutig Flurstücken zugeordnet werden können. Bei einer Lage auf der Grundstücksgrenze ist dies nicht gegeben, z.B. an der Montfortstraße zwischen Haus Nr.13 und 15.	Das Pflanzgebot ist dem Haus Montfortstraße 15 zugeordnet und wird im Plan geringfügig verschoben = redaktionale Korrektur.	Nicht erforderlich
	IV. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u>		
	1. Grundwasserschutz Wir bitten in Hinweis 2 noch folgenden Text mit aufzunehmen: „Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage 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.“	Es wird vorgeschlagen, den im Textteil des Bebauungsplanes enthaltenen Hinweis Nr. 2 – Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz um den vom LRA Bodenseekreis genannten Punkt zu ergänzen.	Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung des Hinweises Nr. 2 im Textteil des Bebauungsplanes
	2. Oberflächengewässer Der Geltungsbereich wird vom Kobenbach durchquert. An Gewässern im Innenbereich ist ein Gewässerrandstreifen (GRS) von 5 m ab ausgeprägter Böschungsoberkante einzuhalten. Der GRS dient u. a. zur Sicherung des Wasserabflusses, der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer und der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Wir regen an, den nach dem Wasserrecht einzuhaltenden Gewässerrandstreifen von 5 m, sowie dessen Bezug, die Böschungsoberkante, nachrichtlich im Bebauungsplan auszuweisen und beispielsweise mit dem Planzeichen Nr. 15.8 als von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche zu versehen.	Es wird vorgeschlagen, den Gewässerrandstreifen von beidseitig 5 m im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes auszuweisen und eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung in den Textteil aufzunehmen.	Zustimmung zur Ausweisung eines Gewässerrandstreifens entlang des Kobenbachs und Übernahme einer zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzung in den Textteil des Bebauungsplanes
	Im GRS dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen wie z. B. Zäune, Hütten, Terrassen, Treppen oder Kompostanlagen errichtet werden. Außerdem dürfen keine standortfremden Gehölze gepflanzt oder bestehende Grünflächen umgebrochen werden. Diese Punkte sollten in die Erläuterungen des Bebauungsplans aufgenommen werden.	Die genannten Punkte werden in die planungsrechtliche Festsetzung zum Gewässerrandstreifen aufgenommen.	Nicht erforderlich (siehe oben)
	Im Bereich des Bebauungsplans verläuft der Kobenbach teilweise in einer Verdolung. Anlagen an Gewässern sind gem. § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) unter anderem so zu errichten, dass die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird,	Kenntnisnahme der genannten Hinweise zum Gewässerunterhalt, der Verlauf des Kobenbachs wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.	Nicht erforderlich

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	<p>als es den Umständen nach unvermeidbar ist. Darüber hinaus haben gem. § 41 Abs. 2 WHG Anlieger Handlungen zu unterlassen, die die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden. Wir weisen deshalb darauf hin, dass die Gemeinde Immenstaad Trägerin der Unterhaltungslast des verdolten Baches ist und sich dem Thema der Unterhaltung der Verdolung vornehmlich annehmen sollte, um Arbeiten für die Unterhaltung des Kobenbach zukünftig sicherzustellen. Sofern dies aus Sicht der Gemeinde weiterhin gewährleistet werden kann, sind Bauvorhaben aus unserer Sicht genehmigungsfähig. Für die weitere Planung wird empfohlen den korrekten Verlauf des verdolten Gewässers zu prüfen und im Bebauungsplan auszuweisen. Eine Überbauung der Verdolung mit baulichen Anlagen darf, wie unter A erläutert, nicht erfolgen.</p>		
	<p>Eine Gefährdung des Plangebiets in Bezug auf Starkregen ist nicht auszuschließen. Die Möglichkeit der Festsetzung im Bebauungsplan ist in § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ausdrücklich aufgenommen. Die Berücksichtigung von wild abfließendem Wasser bzw. Außengebietswasser ist, sofern es einem erschlossenen Siedlungsgebiet zufließt, eine kommunale Pflichtaufgabe im Rahmen einer hochwassersicheren Erschließung. Des Weiteren sind die Hauptfließwege im Plangebiet zu analysieren und freizuhalten, so dass das Niederschlagswasser schadlos abgeleitet werden kann.</p>	<p>Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Plangebiet weitgehend bebaut ist. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB sind daher kaum mehr möglich bzw. würden den Bestand beeinträchtigen. Es wird stattdessen vorgeschlagen, den folgenden Hinweis zum Starkregen in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen:</p> <p><i>Starkregen</i></p> <p><i>Auf die mögliche Betroffenheit des Plangebietes durch Starkregenereignisse und am südlichen Bereich von extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) wird hingewiesen. Es sind bauliche und technische Maßnahmen zum Schutz der Gebäude und Grundstücke vorzusehen (z.B. Anordnung von Gebäuden und Geländeoberflächen zur Ableitung von Oberflächenwasser, Schutz von tieferliegenden Gebäudeteilen - Kellerlichtschächte, Zugänge etc. - gegen Wassereintritt, Einbau von Rückstauverschlüssen in der Grundstücksentwässerung, Anlage von Mulden oder Versickerungsflächen zur temporären Aufnahme von Regenwasser).</i></p>	<p>Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zum Starkregen in den Textteil des Bebauungsplanes</p>

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

		<p><i>Die örtlichen Starkregengefahrenkarten sowie die Hinweise der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) sind zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>Weitere Informationen zum Starkregenrisikomanagement, Hochwasserschutz und zu kommunalen Maßnahmen sind unter www.lubw.baden-wuerttemberg.de und www.hochwasserbw.de abrufbar.</i></p>	
	<p>3. Bodenschutz: Gemäß den hier vorliegenden Luftbildern wurde bzw. wird ein Teil der Plangebietsfläche (Flst. Nr. 112) als Sonderkulturanbaufläche landwirtschaftlich genutzt. Auf Flächen mit landwirtschaftlicher Sonderkulturnutzung (z. B. Hopfen, Intensivobst) besteht die Besorgnis von nutzungsbedingten Bodenbelastungen durch Schwermetalle (Kupfer, Quecksilber, Cadmium), Pflanzenschutzmittel (Organochlorpestizide) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Um die Gesundheit der künftigen Bewohner nicht zu gefährden, um die schadlose und sinnvolle Wiederverwendung bzw. ordnungsgemäße Entsorgung von anfallendem (insbesondere von evtl. belastetem) Erdaushubmaterial und die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten, wird dringend empfohlen, einen fachkundigen Gutachter mit den entsprechenden Untersuchungen zu beauftragen.</p> <p>Spätestens mit den Bauvorlagen ist ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept für den anfallenden Erdaushub zusammen mit den Ergebnissen von Bodenuntersuchungen vorzulegen.</p>	<p>Die Durchführung der vorgeschlagenen Untersuchungen in einem weitgehend bebauten Plangebiet erscheint nicht sinnvoll.</p> <p>Die Pflicht zur Vorlage eines Bodenverwertungskonzeptes ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits enthalten.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
	<p>4. Wasserhaushaltsbilanz: Gemäß § 1 Nr. 7 des Baugesetzbuches müssen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können, wird die Erstellung einer Wasserbilanz gemäß DWA-M 102-4 empfohlen.</p>	<p>Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Plangebiet schon seit Jahren weitgehend bebaut ist.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	V. <u>Belange des Abfallrechts:</u>		
	Bei der Ausweisung von Baugebieten hat sich die Gemeinde mit der Zielsetzung des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu befassen und entsprechende Festsetzungen bzw. Aussagen zu treffen (§ 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG). Dies wurde in Ziffer 9.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen weitestgehend aufgeführt. Der Passus ist noch um Entsorgungsmöglichkeiten zu ergänzen, sollte im Plangebiet kein Erdmassenausgleich möglich sein.	Entsorgungsmöglichkeiten für überschüssigen Bodenaushub hängen in erster Linie von der örtlichen Marktsituation bei der Umsetzung der jeweiligen Vorhaben ab. Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.1 – Bodenschutz wird dahingehend ergänzt, dass für den anfallenden Aushub ein Wiederverwertungs- und Verwertungskonzept vorzulegen ist = redaktionelle Ergänzung..	Nicht erforderlich
	VI. <u>Hinweise des Gesundheitsamtes:</u>		
	Bei neu ausgewiesenen Baugebieten bzw. Verdichtung von Baufläche ist zu beachten, dass der Mehrbedarf an Trinkwasser abgeklärt wird. Gleiches gilt für den gegebenenfalls zusätzlichen Bedarf an Kindergärten und Schulplätzen.	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
	Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. [...]		
1.2. Polizeipräsidium Ravensburg, Sachbereich Verkehr, Gartenstr. 97, 88212 Ravensburg (Eingang per Mail am 13.01.2025)			
	[...] aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.	---	---
1.3. Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf (Eingang per Mail am 16.01.2025)			
	[...] wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.01.2025.		
	Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz.		

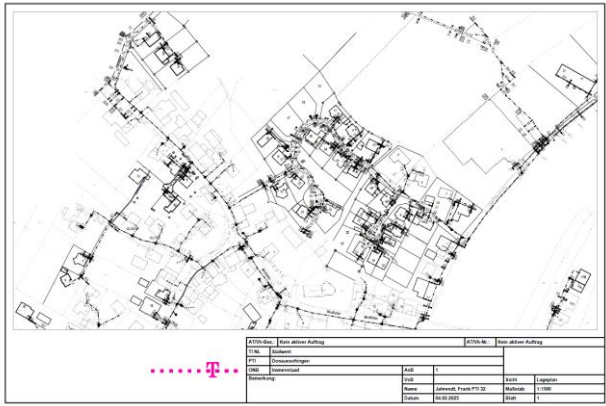
Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Brühl“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
	Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.		
	Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen. [...]	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
1.4. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Stuttgart, Adolf-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen (Eingang per Mail 04.02.2025)			
	[...] wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan "Brühl" in Immenstaad am Bodensee.		
	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:		
	gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf Folgendes hinweisen:		
	im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

<p>Das zugehörige NBG wurde bereits vollständig von uns erschlossen.</p> <p>Für den Hausanschluss mögen sich der/die Bauherren bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p> <p>Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 (0)800 3301903 (Gebührenfrei) Web: https://www.telekom.de/bauherren</p>																																																		
<p>Hinweis: Achtung seit 03.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet: T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand)</p>																																																		
 <table border="1" style="font-size: 8px; margin-top: 5px;"> <tr> <td colspan="2">42736/001</td> <td colspan="2">Kein anderer Auftrag</td> <td colspan="2">42736/001</td> <td colspan="2">Kein anderer Auftrag</td> </tr> <tr> <td>PL-Nr.</td> <td>0000000</td> <td>Art</td> <td>1</td> <td>Stand</td> <td>1.000</td> <td>Legende</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Obj.</td> <td>Telekomanlagen</td> <td>Code</td> <td></td> <td>Maßstab</td> <td>1:1000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Obj.</td> <td>Telekomanlagen</td> <td>Code</td> <td></td> <td>Maßstab</td> <td>1:1000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Standort</td> <td>Projekt</td> <td>Immenstaad, Parkstr. 32</td> <td>Maßstab</td> <td>1:1000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Standort</td> <td>Datum</td> <td>13.01.2025</td> <td>Maßstab</td> <td>1:1000</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	42736/001		Kein anderer Auftrag		42736/001		Kein anderer Auftrag		PL-Nr.	0000000	Art	1	Stand	1.000	Legende		Obj.	Telekomanlagen	Code		Maßstab	1:1000			Obj.	Telekomanlagen	Code		Maßstab	1:1000			Standort		Projekt	Immenstaad, Parkstr. 32	Maßstab	1:1000			Standort		Datum	13.01.2025	Maßstab	1:1000				
42736/001		Kein anderer Auftrag		42736/001		Kein anderer Auftrag																																												
PL-Nr.	0000000	Art	1	Stand	1.000	Legende																																												
Obj.	Telekomanlagen	Code		Maßstab	1:1000																																													
Obj.	Telekomanlagen	Code		Maßstab	1:1000																																													
Standort		Projekt	Immenstaad, Parkstr. 32	Maßstab	1:1000																																													
Standort		Datum	13.01.2025	Maßstab	1:1000																																													
1.5. Stadtverwaltung Markdorf, Rathausplatz 1, 88677 Markdorf (Eingang per Mail 03.02.2025)																																																		
<p>[...] durch die Planung werden Belange der Stadt Markdorf nicht betroffen. Wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme abgeben zu können. [...]</p>	---	---																																																

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

1.6. Stadt Friedrichshafen, Amt für Bürgerservice, Sicherheit und Ordnung, Abt. Mobilität und Verkehr, Adenauerplatz 1, 88045 FN (Eingang per Mail 05.02.2025)		
[...] aus verkehrlicher Sicht bestehen keine Einwände. [...]	---	---
1.7. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Hirschgraben 2, 88214 Ravensburg (Eingang per Mail am 12.02.2025)		
[...] der Regionalverband bringt zum o. g. Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vor. [...]	---	---
1.8. Regierungspräsidium Tübingen, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Eingang per Mail 12.02.2025)		
[...] B. Fachliche Stellungnahme		
Raumordnung		
(1) Raumordnung / Einzelhandel		
Gemäß den vorgelegten Planunterlagen soll der rechtlich unwirksame Bebauungsplan „Brühl“ unter weitgehender Beibehaltung des bisherigen städtebaulichen Konzepts sowie mit dem Ziel der Erschließung zusätzlicher baulicher Potentiale neu aufgestellt werden.		
Als Art der baulichen Nutzung sollen allgemeine Wohngebiete und Dorfgebiete sowie Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Gesonderte Festsetzungen für den Einzelhandel sind nicht vorgesehen.		
In Dorfgebieten sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig, soweit sie nicht dem Regime des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. In allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig. Der Planbereich ist im Wesentlichen bereits bebaut.		
Die höhere Raumordnungsbehörde äußert aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken gegen die Planung.	---	----

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	(2) Raumordnung / Bauleitplanung		
	Die Verfahrenswahl bitten wir mit dem zuständigen Landratsamt abzustimmen. [...]	Siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme des LRA Bodenseekreis / Belange des Planungsrechts, Nr. 4.	Nicht erforderlich
1.9. Netze BW GmbH, Eltastraße 1-5, 78532 Tuttlingen (Eingang per Mail 13.02.2025)			
	[...] Aus unserer Sicht ergeben sich keine Einwände, wenn folgende Hinweise beachtet werden: Im Geltungsbereich befinden sich 0,4 kV-Kabel sowie 20 kV-Kabel der EV Immenstaad GmbH	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
	Aus Sicherheitsgründen bitten wir die aktuelle Kabellagepläne bei uns einzuholen und diese im Bebauungsplan aufzunehmen. Hierdurch lassen sich Unfälle und Schäden von Anfang an vermeiden. Die Kontaktdaten der Planauskunft der Netze BW GmbH hierzu lauten:		
	Telefon: 07351 53-2230 Telefax: 07351 53-2135 E-Mail: Leitungsauskunft-sued@netze-bw.de		
	Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. [...]		
1.10. Regierungspräsidium Tübingen, Gewässermanagement Bodensee und Schussen, Referat 53.2, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Eingang per Mail 13.02.2025)			
	[...] die Maßnahme tangiert kein Gewässer 1. Ordnung. Unsere Belange sind nicht betroffen. Wir haben dem Vorhaben nichts entgegen zu bringen. [...]	---	---

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

2. Private Stellungnahmen <u>Bedenken und Anregungen</u>		
2.1. [REDACTED] (Eingang per Mail 04.02.2025)		
<p>[...] hiermit erhebe ich fristgerecht Widerspruch gegen den Bebauungsplan "Brühl" in Immenstaad-Kippenhausen. Die geplanten Änderungen betreffen mich unmittelbar und führen zu einer erheblichen Einschränkung meiner persönlichen Nutzung meines Grundstücks.</p>		
<p>Konkret wird mir durch die neuen Regelungen untersagt, mein einziges Fahrzeug – ein Wohnmobil (Kastenwagen) – auf meinem privaten Grundstück zu parken. Dies zwingt mich dazu, das Fahrzeug im öffentlichen Parkraum abzustellen. Da der nächste öffentliche Parkplatz etwa 500 Meter von meinem Wohnhaus entfernt liegt, stellt dies nicht nur eine erhebliche Belastung für mich dar, sondern widerspricht auch den Interessen der Gemeinde, den öffentlichen Parkraum zu entlasten.</p>	<p>Wohnmobile und ähnlich hohe Fahrzeuge haben bei relativ kleinen Baugrundstücken häufig negative Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke, weil sie im Regelfall zwischen oder vor den Häusern abgestellt werden. Darüber hinaus beeinträchtigen sie das Siedlungsbild, das durch eine eher kleinteilige Bebauung geprägt ist. Es wird jedoch vorgeschlagen, die Höhenbegrenzung für Wohnmobile von 2,00 m auf 2,50 m zu ändern. Damit können auch Fahrzeuge mit Hochdach abgestellt werden. Fahrzeuge, mit größeren Abmessungen, entsprechen in etwa der Höhe eines Geschosses und sollten weiterhin ausgeschlossen werden.</p>	<p>Zustimmung zur Zulässigkeit von Abstellplätzen für Wohnmobile bis 2,50 m Höhe</p>
<p>Durch diese Regelung entsteht zudem eine unnötige zusätzliche Inanspruchnahme öffentlicher Stellflächen, die für andere Anwohner und Besucher dringend benötigt werden. Dies erscheint nicht sachgerecht und widerspricht den Grundsätzen einer angemessenen Stadt- und Verkehrsplanung.</p>		
<p>Ich bitte daher um eine Überprüfung und Anpassung des Bebauungsplans, sodass die bisherige Möglichkeit der Nutzung meines privaten Grundstücks für das Parken meines Wohnmobils erhalten bleibt. [...]</p>		

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

2.2.	[REDACTED] (Eingang per Mail 05.02.2025)	
	[...] zur Neuaufstellung des Bebauungsplan Brühl nehme ich wie folgt Stellung:	
	1. Landwirtschaftliche Nutzung des Flurstücks Nr. 2	
	Das Flurstück Nr. 2 wird als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt. Ich spreche mich ausdrücklich gegen eine Umwidmung in ein allgemeines Wohngebiet aus. Bereits bei der Aufstellung des derzeit gültigen Bebauungsplans wurde aufgrund der Geräuschemissionen bewusst auf die Ausweisung eines reinen Wohngebiets verzichtet. Landwirtschaftliche Tätigkeiten sind mit gewissen Geräuscentwicklungen verbunden, die sich nicht vermeiden lassen.	Es wird vorgeschlagen, das genannte Grundstück Fl. St. Nr. 2 als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO auszuweisen, in dem land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zulässig sind.
		Zustimmung zur Ausweisung des Grundstücks Fl. St. Nr. 2 als Dörfliches Wohngebiet (MDW)
	2. Nutzungseinschränkungen durch Abstellverbote	
	Ein Verbot für das Abstellen von Wohnmobilen, Wohnwagen und Kielbooten über 2 m Höhe würde meine Nutzungsmöglichkeiten erheblich einschränken. Aufgrund der Größe meines Grundstücks ist das Abstellen dieser Fahrzeuge möglich, ohne andere zu beeinträchtigen. Ein derartiges Verbot halte ich daher für unverhältnismäßig.	Landwirtschaftliche Hofstellen dienen der landwirtschaftlichen Nutzung, nicht dem Abstellen von Wohnmobilen, Wohnwagen und Kielbooten. Derartige Abstellflächen würden das Siedlungsbild innerhalb der gewachsenen Struktur von Kippenhausen empfindlich beeinträchtigen.
		Nicht erforderlich
	3. Erhalt von Verkaufsautomaten für landwirtschaftliche Produkte	
	Ich spreche mich gegen ein Verbot von Verkaufsautomaten – insbesondere für landwirtschaftliche Erzeugnisse – aus. In einem landwirtschaftlich geprägten Ort wie Kippenhausen halte ich eine solche Regelung für unangemessen und nicht im Sinne der ortsansässigen Betriebe sowie der Bevölkerung.	Es wird vorgeschlagen, die örtliche Bauvorschrift Nr. 3.0 – Werbeanlagen, Automaten wie folgt zu ergänzen: `Automaten sind im Freien unzulässig. <i>Dies gilt nicht für Verkaufsautomaten für Lebensmittel und landwirtschaftliche Erzeugnisse</i> `.
		Zustimmung zur vorgeschlagenen Änderung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3.0
	4. Erhalt befestigter Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung	
	Solange die Hofstelle weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird, lehne ich einen Rückbau der befestigten Flächen ab. Diese Flächen sind essenziell für das Befahren mit Traktoren und anderen landwirtschaftlichen Maschinen. Ein Rückbau würde die Bewirtschaftung erheblich erschweren.	Vorhandene Flächen genießen Bestandsschutz, ein Rückbau wird nicht gefordert.
		Nicht erforderlich

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	Ich bitte darum, meine Einwände bei der finalen Festlegung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. [...]		
2.3. [REDACTED] (Eingang per Mail am 09.02.2025)			
	[...] hiermit erhebe ich [REDACTED] Widerspruch gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans "Brühl" in Immenstaad-Kippenhausen.		
	<p>Insbesondere erhebe ich Einspruch gegen das mit der Änderung einhergehende Verbot, auf meinem Grundstück ein Wohnmobil abstellen zu können.</p> <p>Mein langjähriger Mieter nutzt den Stellplatz seit vielen Jahren für sein Wohnmobil. Ein Verbot wäre für ihn inakzeptabel, da er das Fahrzeug als Alltagsfahrzeug fast täglich nutzt.</p> <p>Ich als Vermieter müsste ggf. mit der Kündigung des langjährigen Mietverhältnisses rechnen.</p>	Siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme Nr. 2.1 mit der vorgeschlagenen Änderung der Fahrzeughöhe von 2,50 m.	Nicht erforderlich (siehe hierzu den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme Nr. 2.1)
	<p>Auch gegen ein Verbot, die Wohnung in eine Ferienwohnung umwidmen zu können, möchte ich hiermit widersprechen.</p> <p>Auch wenn letzteres aktuell nicht geplant ist, so sehe ich mich durch die beiden Verbote doppelt benachteiligt.</p>	<p>Ferienwohnungen entziehen dringend benötigten und knappen Wohnraum dem angespannten Wohnungsmarkt auf Dauer und zeigen darüber hinaus weitere unerwünschte Auswirkungen. So sind Ferienwohnungen in der Bodenseeregion in der Regel allenfalls für sechs bis sieben Monate, d. h. von Ostern bis September / Oktober belegt. In der übrigen Zeit stehen sie leer und führen dazu, dass gewachsene Wohngebiete zu sog. 'Rolladen-Siedlungen' werden, in denen soziales Leben nur noch eingeschränkt existiert. Damit nimmt die Lebendigkeit und Attraktivität der Wohnquartiere insgesamt ab. Während der Feriensaison haben die Bewohner jedoch steigende Belastungen aufgrund häufig wechselnder Gäste, verbunden mit zahlreichen An- und Abfahrten zu verkraften.</p> <p>Die Gemeinde sieht daher insgesamt die Notwendigkeit steuernd einzugreifen und möchte künftig Ferienwohnungen nur noch in definierten Bereichen und nicht mehr innerhalb von gewachsenen Wohngebieten zulassen.</p>	Nicht erforderlich

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	Zumindest im ersten Fall hoffe ich auf entsprechende Berücksichtigung meines Widerspruchs mit dem Hinweis auf Bestandsschutz.		
	[...]		
2.4. [REDACTED]			
(Eingang per Mail am 07.02.2025)			
	[...] hiermit erhebe ich Einspruch gegen den neuen B-Plan Entwurf für das Wohngebiet Brühl OT Kippenhausen.		
	Der bestehende B-Plan aus 05/2006 weist für Flst. 11/2 ein Dorfgebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung aus. Für die Gebäude im Dorfgebiet wird bei einer zweigeschossigen Bauweise eine Gesamthöhe von 12,00 Metern vorgesehen. Unser Gebäude ist durch seine bauliche Form ortsbildprägend für den Bereich des Dorfgebietes (Walmdach und dunkle Holzvertäfelung/).		
	Der neue B-Planentwurf sieht eine Ausweisung des Flst. 11/2 in eine Allgemeines Wohngebiet und eine Beschränkung auf eine max. Gebäudehöhe von 8,50 Meter vor. Damit werden wir in unserem bisherigen Baurecht eingeschränkt, da insb. die max. Gebäudehöhe sich von 12,00 Meter auf 8,50 Meter reduziert.		
	Unser Plan als 5-köpfige Familie mit drei Kindern im Alter zwischen 1 und 6 Jahren war, vor dem Hintergrund einer möglichen Aufstockung des Gebäudes mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss und einer etwaigen Gebäudehöhe von 10 Metern, an dieser Stelle dauerhaft sesshaft zu werden. Unser Plan ist es, eine Dachaufstockung vorzunehmen, die den Bestand von ca. 8 Metern um etwa 2 Meter zu erhöhen, um so durch ein höheres Dachgeschoss mit Satteldach eine angemessene Innenraumhöhe zu erreichen. Durch den neuen B-Plan-Entwurf besteht diese Möglichkeit nicht mehr. Wir haben nicht geplant, die volle max. mögliche Gebäudehöhe von 12,00 Metern auszuschöpfen, allerdings sehen wir uns mit einer Einschränkung auf lediglich 8,50 Meter in unserer Planung und bezüglich unserem bisherigen Recht massiv eingeschränkt.	Es wird vorgeschlagen, für die an der Kirchberger Straße gelegenen Grundstücke Fl. St. Nr. 11/2 und 11/3 sowie die neu als WA ausgewiesenen Grundstücke 11/1, 11/22, 11/23 und 12 Bauhöhen wie im angrenzenden Dorfgebiet bzw. im Dörflichen Wohngebiet zuzulassen. Dies entspricht auch dem planerischen Ziel, entlang der Straße eine kräftigere Bebauung zuzulassen, die sich in Richtung Ortsrand höhenmäßig abstaffelt.	Zustimmung zur Zulässigkeit der Bauhöhen auf den genannten Grundstücken wie im ausgewiesenen MD bzw. MDW

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	Wir bitten darum, unser bisheriges Recht einer baulichen Weiterentwicklungsmöglichkeit zu belassen, um als Familie weiterhin eine Perspektive zu haben, in der Gemeinde und im Spezifischen im Ortsteil Kippenhausen sesshaft zu bleiben.		
	Wir möchten verdeutlichen, dass es sich nicht um eine bauliche Entwicklung im Sinne eines Renditezweckes handelt, sondern um eine Erweiterung, um für unser drittes Kind ein Zimmer zu schaffen. Es wäre schade, wenn wegen dieser Einschränkung einer jungen Familie verwehrt wird weiterhin Teil dieser wunderschönen Gemeinden zu bleiben. [...]		
2.5. [REDACTED] (Eingang per Mail am 10.02.2025)			
	[...] hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplan [„Brühl“ Kippenhausen] ein, der am 13.01.2025 veröffentlicht wurde. Nach meiner Überprüfung enthält der Plan nicht nachvollziehbare Änderungen , eine Gegenüberstellung alter /neuer Bebauungsplan fand nicht statt, obwohl dies vom Ortschaftsrat Kippenhausen gefordert wurde. Aufgrund der durch die Verwaltung zur Verfügung gestellten Daten konnte durch die Anwohner keine seriöse und abschließende Beurteilung stattfinden.		
Meine Gründe für den Einspruch sind wie folgt:			
	1. Nicht berücksichtigte Anwohnerinteressen: Die Interessen und Belange der Anwohner wurden im Planungsverfahren nicht ausreichend berücksichtigt.	Die wesentliche Änderung gegenüber der früheren Version des Bebauungsplanes besteht in der Änderung der Gebietstypen, die den aktuellen Bestand zugrunde legt und aus Sicht der Gemeinde keine Benachteiligung der AnwohnerInnen darstellt.	Nicht erforderlich
	2. Verschleierungstaktik durch die Verwaltung, da keine Gegenüberstellung der beiden Bebauungspläne stattgefunden hat und man die Anwohner so gezielt im Unklaren gelassen hat.	Der Vorwurf der Verschleierungstaktik wird zurückgewiesen. Erfordernis und Inhalte der vorliegenden Planung sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt. Darin wird auch auf die vorherigen und aktuellen Festsetzungen eingegangen (Pkt. 2.0 der Begründung). Ortschaftsrat und Gemeinderat wurden in öffentlichen Sitzungen umfassend informiert.	Nicht erforderlich

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	<p>3. Art und Maß der Nutzung wurde geändert Die Art und der Maß der Nutzung des am 09.05.2006 Inkrafttreten Bebauungsplans „Brühl“ gem. § 10 (3) BauGB wurde geändert und dabei wurden die Belange und Rechte der Anwohner nicht ausreichend berücksichtigt bzw. wurde eingeschränkt.</p>		
	<p>Ich bitte um eine erneute Überprüfung des Bebauungsplans</p>		
	<ul style="list-style-type: none"> • Da die Änderung von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet eine rechtliche Beschneidung der Anwohner bedeutet. Der Bebauungsplan vom 09.05.2006 war mit seinen als Mischgebiet zugesicherten Rechten maßgeblich entscheidend, dass wir uns zum Kauf des Grundstückes und anschließender entschieden haben. 		
	<ul style="list-style-type: none"> • Dabei sind folgende Rechte für den Kauf des Grundstückes maßgeblich gewesen 		
	<ul style="list-style-type: none"> • Öffnung eines Handwerksbetriebs und die Möglichkeit, dass wir eine 	<p>Gem. § 4 (2) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet <i>die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe</i> ausdrücklich zulässig. Darüber hinaus können <i>Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe</i> ausnahmsweise zugelassen werden.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Ferienwohnung bzw. ein Gästezimmer öffnen und anbieten können. 	<p>Zu Ferienwohnungen wird auf die Bewertung der Stellungnahme Nr. 2.3 verwiesen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p>Bitte bestätigen Sie den Eingang dieses Einspruchs schriftlich und teilen Sie mir das Ergebnis Ihrer Überprüfung mit. [...]</p>		

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

2.6.	[REDACTED]		
	(Eingang per Mail am 10.02.2025)		
	[...] zu dem öffentlich ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes „Brühl“ nehme ich wie folgt Stellung:		
	<p>1. Unzureichende Berücksichtigung der bestehenden Bebauung</p> <p>Die auf Flst. 6 bestehenden Bauten sind unzureichend im neuen Entwurf berücksichtigt. Ich bitte um Ausdehnung der Baufenster auf die bestehende Bebauung.</p>	Die Baufenster sind so ausgewiesen, dass sich ein sinnvolle, gebietsverträgliche städtebauliche Struktur ergibt und lassen auf dem genannten Grundstück zwei kräftige Baukörper zu. Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz.	Nicht erforderlich
	<p>2. Flst. 1/5 als Mischgebiet</p> <p>Bei dem Erwerb des Flst. 1/5 durch Tausch mit der Gemeinde habe ich die Flächen im „Dorfgebiet“ gegen „Mischgebiet“ getauscht. Bei der Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ wäre ich in der Nutzung eingeschränkt.</p>	<p>Das Grundstück Nr. 1/5 ist eindeutig dem Wohnquartier zuzuordnen, das entlang der kleinen Stichstraße und der Wendeanlage zugeordnet ist. Gem. § 4 (2) BauNVO sind auch weiterhin</p> <p><i>die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</i></p> <p><i>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</i></p> <p>zulässig.</p> <p>Darüber hinaus können auch</p> <p><i>Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</i></p> <p>zugelassen werden.</p>	Nicht erforderlich
	<p>3. Ausweisung als Mischgebiet wegen Geräuschemissionen</p> <p>Bei der Aufstellung des „alten“ Bebauungsplanes Brühl wurde wegen der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und der Industrie ein Mischgebiet ausgewiesen. Denn landwirtschaftliche Tätigkeiten sind oft mit Geräuschen verbunden.</p>	Auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe und deren Emissionen wird im Textteil des Bebauungsplanes ausdrücklich hingewiesen.	Nicht erforderlich

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	<p>4. Kein Verbot von Verkaufsautomaten</p> <p>In der heutigen Zeit sind Verkaufsautomaten eine wertvolle Ergänzung des landwirtschaftlichen Hofladens. Ein Verbot derer ist nicht zeitgemäß und schränkt die Vermarktung der eigenen Produkte ein.</p>	<p>Siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme Nr. 2.2, Pkt. 3., in der die Zulässigkeit von Verkaufsautomaten für landwirtschaftliche Produkte vorgeschlagen wird.</p>	<p>Nicht erforderlich (siehe hierzu den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme Nr. 2.2, Nr. 3.)</p>
	<p>5. Kein Verbot von Außenbeleuchtung auf landwirtschaftlichen Hofstellen</p> <p>Gerade in der dunklen Jahreszeit ist es manchmal notwendig, Verladearbeiten auch noch nach einsetzen der Dunkelheit, durchführen zu können. Eine Farbtemperatur von 1700 – 2400 K ist für Hofbeleuchtungen zu Dunkel.</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht ein Verbot von Außenbeleuchtungen im Plangebiet nicht vor. Unzulässig sind lediglich Gartenbeleuchtungen zur Dekoration und Effektbeleuchtungen. Diese sind für landwirtschaftliche Nutzungen nicht erforderlich. Beleuchtungskörper sind mit Bewegungsmeldern zu steuern, alternativ kann sie stufenweise abgedimmt werden, abgestuft ab 22 Uhr und 23.30 Uhr. In diesen Zeiten finden in der Regel auch keine Arbeiten mehr statt.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 10.3 – Außenbeleuchtung dahingehend zu ergänzen, dass <i>außerhalb von landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben</i> nur niedrige Farbtemperaturen von 1.700 – 2.400 K_{max} zulässig sind.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 10.3 – Außenbeleuchtung im Textteil des Bebauungsplanes</p>
	<p>6. Kein Verbot von Hofbefestigungen auf landwirtschaftlichen Hofstellen</p> <p>Auf landwirtschaftlichen Hofstellen können nicht alle nicht überbaubaren Flächen als Grünfläche genutzt werden. Es sind auch befestigte Lade-, Rangier- und Fahrflächen notwendig.</p>	<p>Bestehende Flächen genießen Bestandschutz, darüber hinaus gibt es bewährte Möglichkeiten zur Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Belägen (Dränpflaster etc.).</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p>7. Kein Abstellverbot für Wohnmobile, Wohnwagen und Boote</p> <p>Ein Abstellverbot schränkt die Nutzung des eigenen Grundstücks ein. Ein Abstellen solcher Fahrzeuge ist auf meinem Grundstück ohne Beeinträchtigung anderer möglich.</p>	<p>Siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme Nr. 2.1 mit der vorgeschlagenen Änderung der Fahrzeughöhe von 2,50 m.</p>	<p>Nicht erforderlich (siehe hierzu den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme Nr. 2.1)</p>
	<p>Ich bitte um Berücksichtigung meiner Einwände bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes. [...]</p>		

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

2.7. [REDACTED] (Eingang per Einschreiben am 07.02.2025)		
	<p>[...] hiermit erhebe ich fristgerecht Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Brühl“ in Immenstaad-Kippenhausen. Die geplanten Änderungen betreffen mich unmittelbar und führen zu einer erheblichen Einschränkung meiner persönlichen Nutzung meines Grundstücks.</p>	
	<p>Konkret wird mir durch die neuen Regelungen untersagt, mein einziges Fahrzeug – ein Wohnmobil (Kastenwagen) – auf meinem privaten Grundstück zu parken. Dies zwingt mich dazu, das Fahrzeug im öffentlichen Parkraum abzustellen. Da der nächste öffentliche Parkplatz etwas 500 Meter von meinem Wohnhaus entfernt liegt, stellt dies nicht nur eine erhebliche Belastung für mich dar, sondern widerspricht auch den Interessen der Gemeinde, den öffentlichen Parkraum zu entlasten.</p>	<p>Siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme Nr. 2.1 mit der vorgeschlagenen Änderung der Fahrzeughöhe von 2,50 m.</p> <p>Nicht erforderlich (siehe hierzu den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme Nr. 2.1)</p>
	<p>Durch diese Regelung entsteht zudem eine unnötige zusätzliche Inanspruchnahme öffentlicher Stellflächen, die für andere Anwohner und Besucher dringend benötigt werden. Dies erscheint nicht sachgerecht und widerspricht den Grundsätzen einer angemessenen Stadt- und Verkehrsplanung.</p>	
	<p>Ich bitte daher um eine Überprüfung und Anpassung des Bebauungsplans, sodass die bisherige Möglichkeit der Nutzung meines privaten Grundstücks für das Parken meines Wohnmobils erhalten bleibt. [...]</p>	
2.8. [REDACTED] (Eingang per Mail am 12.02.2025)		
	<p>[...] hiermit legen wir Einspruch gegen den Bebauungsplan „Brühl“ Kippenhausen ein, der am 13.01.2025 veröffentlicht wurde. Unserer Meinung nach enthält der Plan nicht nachvollziehbare Änderungen, eine Gegenüberstellung alter/neuer Bebauungsplan fand nicht statt, obwohl dies vom Ortschaftsrat Kippenhausen gefordert wurde. Aufgrund der durch die Verwaltung zur Verfügung gestellten Daten konnte durch die Anwohner keine seriöse und abschließende Beurteilung stattfinden.</p>	<p>Zu den genannten Punkten wird auf die Bewertung der vorangegangenen Stellungnahmen verwiesen, insbesondere auf die aufgeführten Nutzungsmöglichkeiten im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.</p> <p>Nicht erforderlich</p>

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	Unsere Gründe für den Einspruch sind:		
	<ul style="list-style-type: none"> Die Interessen und Belange der Anwohner wurden im Planungsverfahren nicht ausreichend berücksichtigt. 		
	<ul style="list-style-type: none"> Eine Gegenüberstellung der beiden Bebauungspläne hat nicht stattgefunden und man hat die Anwohner so gezielt im Unklaren gelassen. 		
	<ul style="list-style-type: none"> Art und Maß der Nutzung des am 09.05.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Brühl“ gem. § 10 (3) BauGB wurden geändert und dabei wurden die Belange und Rechte der Anwohner nicht ausreichend berücksichtigt. 		
	Wir bitten um eine erneute Überprüfung des Bebauungsplans, da die Änderung von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet eine rechtliche Beschneidung der Anwohner bedeutet.		
	Bitte bestätigen Sie den Eingang dieses Einspruchs schriftlich und teilen Sie uns das Ergebnis Ihrer Überprüfung mit. [...]		
2.9. [REDACTED]			
(Eingang per Mail am 13.02.2025)			
	[...] (1) Weiterhin Ausweisung von Flurstücken in der Straße Brühl als Dorfgebiet bzw. Mischgebiet		
	Im neuen Bebauungsplan zählt das Gebäude an der Kirchbergerstraße auf dem Flurstück 11/3 nicht mehr zum Dorfgebiet (MD), sondern wird in das Allgemeine Wohngebiet aufgenommen, obwohl es direkt an der Kirchbergerstraße liegt und nur von dieser zugänglich ist. Demgegenüber werden die teilweise noch unbebauten Flurstücke 11/22 und 11/23 des Brühls weiterhin zum Dorfgebiet (MD) gezählt, obwohl diese direkt im Wohngebiet Brühl liegen und ausschließlich über die Straße Brühl zu erreichen sind.	In der aktualisierten Planung ist das Flurstück Nr. 11/3 aufgrund der bestehenden städtebaulichen Struktur und der umgebenden Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, erhält jedoch aufgrund der Lage an der Kirchberger Straße dieselben Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, gebäudehöhe) wie das Dorfgebiet. Dasselbe gilt auch für die genannten Flurstücke Nr. 11/22 und 11/23 – siehe hierzu auch die Bewertung der privaten Stellungnahme Nr. 2.4.	Nicht erforderlich (siehe Beschlussvorschlag zur privaten Stellungnahme nr. 2.4)
	Für die Ausweisung dieser beiden teilweise noch unbebauten Flurstücke 11/22 und 11/23 als Dorfgebiet (MD) besteht kein nachvollziehbarer Anlass, da		

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	<p>a. weder derzeit noch zukünftig eine landwirtschaftliche Nutzung auf den besagten Flurstücken möglich ist.</p> <p>b. die Zufahrt zu den beiden Brühl-Grundstücken ausschließlich über das Wohngebiet Brühl möglich ist. Dies würde auch zukünftig erlaubte Ferienwohnungen betreffen und somit den Wohngebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets empfindlich stören.</p> <p>c. eine zukünftige Wohnbebauung sich in den allgemeinen Wohncharakter des restlichen Wohngebietes Brühl einfügen sollte und sich daher an den Vorgaben des Allgemeinen Wohngebiet (WA) und nicht an denen des Dorfgebiets (MD) orientieren sollte. Dies gilt sowohl für die vorgesehene Nutzung als auch für Gebäudehöhe, GRZ und GFZ.</p>		
	<p><u>Beantragung:</u> Da für eine Ausweisung der Flurstücke 11/22 und 11/23 als Dorfgebiet kein Grund besteht und die Regelungen für Ferienwohnungen auch hier gelten sollten, wie für das übrige Wohngebiet Brühl, wird beantragt die beiden Flurstücke ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.</p>		
	<p>2.) Einseitige Umwidmung des bisherigen Mischgebiets Brühl gegenüber dem angrenzenden Mischgebiet Seelbachstraße</p>		
	<p>Während im zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet (WA) Brühl Ferienwohnungen nicht mehr zulässig sind, wären „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ im angrenzenden Dorfgebiet (Flurstück 11/23) und dem Mischgebiet Seelbachstraße (Flurstücke 118/1, 118/2, 118/3 und 118/4) weiterhin zulässig.</p>	<p>Zu Ferienwohnungen wird auf die Bewertung der Stellungnahme Nr. 2.3 verwiesen.</p> <p>Die genannten Grundstücke Fl. St. Nr. 118/1, 118/2, 118/3 und 118/4 liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.</p> <p>Das Grundstück Fl. St. Nr. 11/23 soll künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden, dort sind also Ferienwohnungen nicht zulässig (siehe hierzu auch die Bewertung des Landratsamtes Bodenseekreis – Belange des Planungsrechts).</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	<p>Auch Abstellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile ab 2m Höhe und Kielboote wären im zukünftigen Bebauungsplan Brühl außerhalb von Gebäuden nicht mehr zulässig, während sie im angrenzenden Mischgebiet Seelbachstraße weiterhin zulässig sind.</p>	<p>Siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme Nr. 2.1 mit der vorgeschlagenen Änderung der Fahrzeughöhe von 2,50 m.</p>	<p>Nicht erforderlich (siehe hierzu den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme Nr. 2.1)</p>
	<p>Die Zufahrt zu diesen möglichen Ferienwohnungen sowie zu den Abstellplätzen für Wohnwagen, Wohnmobilen und Kielbooten auf diesen besagten Grundstücken ist aber derzeit nur über die Straße Brühl möglich.</p>	<p>Siehe oben, Abstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen ab 2,50 m Höhe und Kielboote sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p>Dies würde bedeuten, dass eine Etablierung von Ferienwohnungen auf den besagten Flurstücken sowie das Abstellen von Wohnmobilen und Wohnwagen mit zahlreichen An- und Abfahrten durch das Brühl verbunden wäre und sich somit unmittelbar negativ auf das soziale Zusammenleben im zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet (WA) Brühl auswirken und den „ausschließlich wohnlichen Charakter“ zunichtemachen würde.</p>	<p>Siehe oben</p>	
	<p>Diese einseitige Umwidmung des bisherigen Mischgebiets (MI) Brühl in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) stellt somit eine unverhältnismäßige und einseitige Benachteiligung gegenüber dem umgebenden Dorfgebiet (MD) bzw. dem unmittelbar angrenzenden Mischgebiet (MI) „Seelbachstraße“ dar.</p>		
	<p><u>Beantragung:</u> Da eine einseitige Umwidmung des bisherigen Mischgebiets Brühls in ein Allgemeines Wohngebiet und die Belassung der Flurstücke 118/1, 118/2, 118/3 als Mischgebiet, sowie der Flurstücke 11/22 und 11/23 als Dorfgebiet eine ungerechtfertigte Benachteiligung aller übrigen im Wohngebiet Brühl verbleibenden Flurstücke bedeuten würde und zudem dem „ausschließlich wohnlichen Charakter“ des Brühls entgegenwirkt, wird beantragt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entweder die Flurstücke 118/1, 118/2, 118/3 sowie 11/22 und 11/23 ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen - Oder das Wohngebiet „Brühl“ weiterhin als Mischgebiet (MI) zu belassen. 	<p>Hierzu wird auf die Bewertung der Stellungnahme des LRA Bodenseekreis / Belange des Planungsrechts Nr. 6. verwiesen:</p> <p><i>Die Grundstücke Fl. St. Nr. 11/1, 11/22, 11/23, 12 und 12/3 an der Kirchberger Straße sollen künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden, weil die vorhandene Struktur und die städtebauliche Situation eher diesem Gebietstyp und nicht dem eines Dorfgebietes entspricht.</i></p>	<p>Nicht erforderlich (siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des LRA Bodenseekreis – Belange des Planungsrechts)</p>

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	3) Neueinführung von Flächen für die Regenwasserversickerung (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)		
	Bei Einrichtung des Baugebiets Brühl wurde auf allen Grundstücken Regenwasser-Rückhaltezysternen verbaut, welche an einen gemeinsamen Regenwasserkanal angeschlossen wurden, der wiederum im Kobenbach entwässert wird. Der im alten Bebauungsplan „Brühl“ noch vorhandene Textteil über die Nutzung dieser Zisternen mit Retentionsraum und gedrosselter Ableitung in den vorhandenen Regenwasserkanal (gemäß Erschließungskonzept des Ingenieurbüros für Bauwesen Yvonne Witzke, Eriskirch) wurde im neuen Bebauungsplan komplett gestrichen. Stattdessen hat nun eine Regenwasserversickerung ausschließlich auf den Grundstücken zu erfolgen. Dieses Verfahren muss zudem durch eine Berechnung „nach anerkannten Stand der Technik“ belegt werden. Der bereits vorhandene und genutzte Regenwasserkanal wird nicht mehr erwähnt.		
	Im Gegensatz dazu ist die Nutzung von Regenwasserzisternen im zukünftigen Bebauungsplan „Häldele“ vorgesehen.		
	Im Bebauungsplan „Stockwiesen“ wird zudem zu Recht darauf hingewiesen, dass sich die vorkommenden Bodenschichten aufgrund des torfig lehmigen Charakters nicht für eine Flächenversickerung bzw. Muldenversickerung eignen. Auch der hohe Grundwasserspiegel spricht dort gegen eine Regenwasserversickerung. Daher ist die Grundstücksentwässerung ausschließlich über öffentliche Entwässerungsflächen und über den benachbarten Kniebach vorgesehen.		
	Wie im Baugebiet Stockwiesen bestehen auch die Bodenschichten im Wohngebiet Brühl aus Ton- bzw. Lehmboden, der eine oberflächennahe Versickerung erschwert bzw. verhindert. Wie auch im Bereich Stockwiesen, werden auch in der Umgebung des Brühls die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen über eigens angelegte Entwässerungsläufe bzw. über die Bachläufe (Kniebach/Kobenbach) entwässert.		

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	<p>Warum weicht man im Wohngebiet Brühl vom ursprünglichen Entwässerungskonzept ab, das dem des Bebauungsgebiets Stockwiesen ähnelt? Warum erwähnt man noch nicht einmal mehr die bereits vorhandenen und genutzten Lösungen wie z.B. Regenwasserzisternen, Regenwasserkanal und den durch das Wohngebiet Brühl fließenden Kobenbach?</p>		
	<p>Warum berücksichtigt man nicht die topologische Lage des Wohngebiets Brühl, welches sich an der niedrigst gelegenen Stelle von Kippenhausen befindet?</p>		
	<p>Warum wird hier ein Sonderweg angestrebt, der nicht durchdacht ist und zu einer Benachteiligung der Wohngrundstücke Brühl führt?</p>		
	<p>Gerade in Zeiten von plötzlich auftretenden Starkregenereignissen, sollten die Bewohner geschützt und nicht zusätzlich gezwungen werden, Regenwasserrückhaltebecken auf ihren kleinen Wohngrundstücken anzulegen.</p>		
	<p><u>Fragen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Warum unterscheidet sich der Bebauungsplan „Brühl“ auch hier von allen anderen Bebauungsplänen in Immenstaad und Kippenhausen? - Was passiert mit dem vorhandenen Regenwasserkanal im Brühl zukünftig? - Wie soll die zukünftige Nutzung der vorhandenen Regenwasserzisternen erfolgen? 		
	<p><u>Beantragung:</u> Wiederaufnahme des alten Passus über die Nutzung von Regenwasserzisternen anstelle von Regenwasserversickerungen auf den Grundstücken (analog dem Bebauungsplan „Häldele“).</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8.0 Flächen und Einrichtung für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser wie folgt zu ergänzen:</p> <p>„Auf den Baugrundstücken sind im Rahmen der Genehmigungsplanung Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nachzuweisen.“</p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 8.0</p>

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

		<p>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. <i>Alternativ sind abwirthaftbare Retentionsraumzisternen zulässig.</i></p> <p>Auf die detaillierte Flächenberechnung kann verzichtet werden, wenn die Mulden bzw. Zisternen jeweils ein Retentionsvolumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m). Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Die Notüberläufe sind <i>an auf den jeweiligen Grundstücken anzulegende Versickerungsflächen oder an den vorhandenen Regenwasserkanal anzuschliessen</i>.</p>	
	4) Wegfall der Regelung zur Einhausung von Abfallbehältern		
	Der im alten Bebauungsplan „Brühl“ vorgesehene Passus „Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind so anzuordnen oder durch bauliche und/ oder Bepflanzungsmaßnahmen so zu integrieren, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.“ wurde komplett gestrichen.	Das Plangebiet ist weitgehend erschlossen und bebaut, so dass diese Regelung nicht mehr erforderlich erscheint.	Nicht erforderlich
	<p>Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Was war an dem ursprünglichen Passus verkehrt? - Warum ist im Gegensatz zum Brühl die Einhausung von Abfallbehältern und deren Abstand zu öffentlichen Verkehrswegen (min. 1,00 m) z.B. im zukünftigen Bebauungsplan „Häldele“ vorgesehen? 		
	<p><u>Beantragung:</u> Wiederaufnahme des alten Passus über die Einhausung von Abfallbehältern (analog dem Bebauungsplan „Häldele“).</p>		
	5) Flächen für Stellplätze und Carports anders als in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde		
	Während im Pkt 5.3 der Begründung aufgeführt wird, dass die Vorschrift zur Anlage der erforderlichen Stellplätze vereinfacht wurde, bleibt die sehr spezielle und äußerst restriktive Anwendung bezüglich Carports im Wohngebiet weiterhin bestehen. In keinem bestehenden oder zukünftigen Bebauungsplan von		

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	Immenstaad und Kippenhausen wird ein Abstand von 5,00 Metern zum Fahrbahnrand gefordert. Im angrenzenden Mischgebiet Seelbachstraße können Carports sogar bis an den Fahrbahnrand des Brühls gebaut werden, was auch bereits realisiert wurde.		
	Ein Abstand von 5 Metern von Stellplätzen zum Fahrbahnrand macht erst recht keinen Sinn, da diese ja direkt vom Fahrbahnrand erreicht werden sollen.	Redaktionelles Mißverständnis – es muss heißen: <i>Garagen und Carports müssen einen Abstand von 5 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten.</i>	Nicht erforderlich
	<p><u>Frage:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sollte es nicht den Anwohnern und Besuchern eher ermöglicht werden, ihre Fahrzeuge auf geeigneten Stellplätzen abseits der Straße abzustellen, als diese in der ohnehin engen Straße Brühl zu parken? - Soll die Arbeit der Müllabfuhr, der Straßenreinigung, des Winterdienstes oder gar von Rettungsdiensten zukünftig unnötig erschwert werden? 		
	<p><u>Beantragung:</u></p> <p>Anpassung des Passus zum Abstand von Stellplätzen und Carports zum Fahrbahnrand gemäß aller anderen gültigen Bebauungspläne von Immenstaad und Kippenhausen (0 bzw. max. 1m).</p>	Der einzuhaltende Abstand von Garagen und Carports zum Fahrbahnrand dient der Verkehrssicherheit (Sichtverhältnisse, Ein- und Ausfahren).	Nicht erforderlich
	6) Regelung für Einfriedungen und Abgrenzungen strenger als in anderen Bebauungsplänen		
	Im neuen Bebauungsplan „Brühl“ soll – zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse – beidseitig von Grundstücksausfahrten auf einer Länge von jeweils 3 Metern und einer Tiefe von mindestens 1 Meter die Höhe der Einfriedung nicht mehr als 0,6 Meter betragen.	Es handelt sich um eine Regelung, die vom Polizeipräsidium auch in anderen Bebauungsplanverfahren gefordert wird, wobei bestehende Anlagen und Bepflanzungen Bestandsschutz genießen. Mit dieser Regelung hat das Polizeipräsidium zu diesem Bebauungsplan keine Einwendungen erhoben.	Nicht erforderlich

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	<p>Im Gegensatz hierzu soll im zukünftigen Bebauungsplan „Häldele“ bei der Errichtung von Zäunen und der Pflanzung von Hecken lediglich „...das Nachbarschaftsrecht berücksichtigt werden“. Über die Heckenhöhe bei Grundstücksausfahrten wird keine Vorgabe gemacht.</p>	<p>Siehe oben, das Nachbarschaftsrecht gilt grundsätzlich und muss nicht unbedingt im Bebauungsplans bzw. in den örtlichen Bauvorschriften erwähnt werden. Die örtliche Bauvorschrift zur Begrenzung der Höhe von Einfriedungen hat zum Ziel, ein zu massives `Abschotten` der einzelnen Grundstücke zum öffentlichen Raum zu vermeiden und ein Mindestmaß an Transparenz und Durchlässigkeit im Siedlungsbild zu erreichen</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p>Auch im Bebauungsplan „Stockwiesen“ ist keine Auflage bezüglich der Heckenhöhe entlang der Grundstücksausfahrten vorgegeben.</p>		
	<p>Wie auch bei „Häldele“ und „Stockwiesen“ handelt es sich beim Brühl um eine Anwohnerstraße mit Wohngebietscharakter. Als Zweckbestimmung ist ein „verkehrsberuhigter Anliegerbereich“ vorgesehen. Es gibt keinen Durchgangsverkehr.</p>		
	<p>Im gesamten Wohngebiet Brühl ist Fußgängerverkehr auf der Straße vorgesehen. Die gefahrene Geschwindigkeit der Fahrzeuge sollte sich hieran orientieren. In vergleichbaren Wohngebieten werden Pflanzungen auf der Straße vorgesehen, um den durchfahrenden Verkehr zu entschleunigen. Derzeit wird schon teilweise eine überhöhte Geschwindigkeit v.a. durch Lieferdienste und Paketzusteller gefahren.</p>		
	<p>Eine bessere Einsehbarkeit würde die tatsächlich gefahrene Geschwindigkeit unnötig weiter erhöhen.</p>		
	<p>Weiterhin ist anzumerken, dass Hecken wichtige Brutplätze für Vögel sind, allerdings nicht, wenn diese Hecken nur 60 cm hoch sind. Die Anwendung dieser neuen Regelung würde somit die Zerstörung vieler wichtiger Vogel-Brutplätze mit sich bringen. Der im neuen Bebauungsplan ausgeführte Passus „Zum Schutz der Avifauna...“ (Gesamtheit aller in einer Region vorkommenden Vogelarten) scheint wohl nur eine leere Phrase zu sein. Der Passus „Die Planänderungen haben...keine Auswirkungen auf die Umwelt bzw. auf geschützte Arten“ ist somit unrichtig.</p>	<p>Bestehende Anlagen und Bepflanzungen genießen Bestandsschutz.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	<p><u>Fragen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Warum werden in vergleichbaren Baugebieten unterschiedliche Vorgaben zu Einfriedungen und Abgrenzungen gemacht? - Warum stellt man den Schutz von Tieren – und besonders der Vögel – hinten an und führt stattdessen Vorgaben zu Einfriedungen an Grundstückseinfahrten ein, die denen einer Durchgangsstraße ähneln? - Warum versucht man nicht die gefahrenen Geschwindigkeiten im Brühl zu reduzieren indem man eine verkehrsberuhigte Zone („Spielstraße“) einführt? Dies würde viel mehr zur Verkehrssicherheit beitragen. 	<p>Die Ausweisung einer sog. `Spielstraße` bedarf einer verkehrsrechtlichen Anordnung und ist nicht Sache des Bebauungsplanes.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p><u>Beantragung:</u> Streichung des neuen Passus über die Zerstörung der bestehenden Vogelbrutplätze beidseitig von Grundstücksausfahrten.</p>		
	<p>7) Lärmemissionsüberschreitungen beim Allgemeinen Wohngebiet</p>		
	<p>Während bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI) der Schallschutz-Orientierungswert für Lärmemissionen tagsüber nach DIN 18005 Beiblatt 1 bei 60 dB liegt, liegt dieser in allgemeinen Wohngebieten bei lediglich 55 dB, was praktisch mehr als eine Halbierung der zulässigen Lärmemissionen bedeuten würde. Da das Wohngebiet „Brühl“ von landwirtschaftlichen Intensivobstanlagen und gewerblich genutzten Flächen unmittelbar umgeben ist, wäre eine Umwidmung des bisherigen Mischgebiets rechtlich nur unter Auflagen für die landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe oder durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen möglich.</p>		
	<p>Während man sich beim neuen Bebauungsplan „Häldele“ über Lärmemissionen und Schallschutzkonzepte wenigstens Gedanken gemacht hat, ist dies bei der Neufassung des Bebauungsplanes „Brühl“ leider gänzlich unterblieben. Dies wäre aber dringend erforderlich, da die zulässigen Lärmemissionen tagsüber dann nur noch bei maximal 55 dB liegen dürfen.</p>		

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	<p><u>Beantragung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Entweder Aufstellung und Umsetzung eines Lärmemissionsplanes für das zukünftige Allgemeine Wohngebiet „Brühl“ - Oder Belassung des Wohngebiets „Brühl“ auch weiterhin als Mischgebiet (MI) 	<p>Die Aufstellung einer Lärmemissionsplanung wird für das seit Langem bebaute und gewachsene Qaurtier in der Ortslage von Kippenhausen nicht für erforderlich gehalten. Die im Gebiet vorherrschenden und direkt angrenzenden Nutzungen lassen Überschreitungen der Orientierungswerte nicht vermuten. Landwirtschaftlich bedingte Emissionen sind standorttypisch und zu dulden.</p>	Nicht erforderlich
	8) Einordnung in den Flächennutzungsplan und bestehende Rechtsverhältnisse		
	<p>Im Flächennutzungsplan des Jahres 2006 der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad war der Geltungsbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der noch bestehende Bebauungsplan war somit direkt aus dem FNP entwickelt und begründet.</p>		
	<p>Wann und mit welcher Begründung sich dieser Flächennutzungsplan geändert hat, ist leider nicht ersichtlich und wird auch im neuen Bebauungsplan nicht näher erläutert.</p>	<p>Änderungen des Flächennutzungsplanes obliegen der Planungshoheit der Gemeinde und finden in einem öffentlichen Verfahren – analog zum Bebauungsplanverfahren – statt. Die vorliegende Planung entspricht den Inhalten des Flächennutzungsplanes. Dies ist auch in der Begründung zum Bebauungsplan so dargestellt.</p>	Nicht erforderlich
	<p><u>Feststellung:</u> Der Bebauungsplan Brühl von 2006 war rechtlich korrekt aus dem Flächennutzungsplan von 2006 entwickelt und somit auch rechtlich begründet und gültig.</p>		
	9) Planungsziele		
	<p>Für die geplante Umwidmung vom Mischgebiet (MI) zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird vom Planungsbüro Hornstein folgende Begründung angeführt:</p> <p>„Die in der damaligen Planung neu hinzu gekommenen Bauflächen waren als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen, um damit der vielfältigen Nutzungsstruktur in Kippenhausen Rechnung zu tragen. Mittlerweile besteht das Gebiet jedoch nahezu ausschließlich aus Wohngebäuden, weitere gem. § 6 BauNVO zulässige Nutzungen finden sich kaum.“</p>		

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	<p>Entsprechend der tatsächlichen Situation soll daher das bisherige Mischgebiet als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden, da ansonsten die Gefahr bestünde, dass künftig Wohnnutzungen nicht mehr genehmigt würden, weil sie der erforderlichen Durchmischung des Gebietes entgegenstünden.</p>		
	<p>Im noch geltenden Bebauungsplan von 2006 wurde folgender Wortlaut für die Planung des neuen Baugebiets angeführt (ebenefalls vom Planungsbüro Hornstein):</p> <p>„Für den Bereich der neu auszuweisenden Bauflächen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern unter Berücksichtigung der sensiblen Ortsrandlage geplant.</p> <p>Grundsätzliches Planungsziel ist die Weiterentwicklung der dörflichen Struktur und die Gestaltung eines harmonischen Ortsrandes. Neben der entsprechenden Gruppierung der Gebäude und der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften soll dieses Ziel durch eine zurückhaltende Erschließung und die intensive Durchgrünung erreicht werden. Außer der Beachtung gestalterischer und ökologischer Kriterien wird auch Wert auf eine familiengerechte und kostengünstig zu realisierende Bebauung gelegt.“</p>		
	<p>Diese Formulierung lässt darauf schließen, dass eine „vielfältige Nutzungsstruktur“ ursprünglich gar nicht vorgesehen, sondern schon immer ein familiengerechtes Wohnquartier mit intensiver Durchgrünung geplant war. Zudem sind aktuell mindestens zwei nichtstörende Gewerbebetriebe im Brühl angemeldet, weitere Anmeldungen sind nicht ausgeschlossen. Deren Fortführung bzw. Neugründung wäre durch die Umwidmung des Mischgebiets gefährdet. Zudem gibt es keine offiziellen Vorgaben, wie hoch die „Durchmischung“ von Gewerbebetrieben und Wohnbebauung in einem Mischgebiet sein soll. Auch vom Planungsbüro Hornstein wird eine Hinterlegung der Aussagen mit belastbaren Zahlen leider versäumt.</p>	<p>Ein Widerspruch zwischen einer `vielfältigen Nutzungsstruktur´ und einer `familiengerechten Bebauung mit intensiver Durchgrünung´ ist nicht erkennbar. Die vorhandene Nutzungsstruktur entspricht jedoch eindeutig der eines Allgemeinen Wohngebietes.</p> <p>So heißt es beispielsweise in einem Urteil des Verwaltungsgerichtshofes München (1 ZB 16.589, 26.3.2018, auszugsweise zitiert):</p> <p><i>Kennzeichnend für den Baugebietstyp „Mischgebiet“ ist die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe. Dieses gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt zum einen wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und deren Bedürfnisse voraus, es bedeutet zum anderen aber auch, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen soll.</i></p>	<p>Nicht erforderlich</p>

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	10) Zusammenfassung		
	Das Wohngebiet Brühl wurde 2006 zwischen hochindustriell betriebener Landwirtschaft und einem sich stetig ausweitenden Industriegebiet „Seelbachstraße“ angesiedelt. Die hier Wohnenden haben sich damit arrangiert und die Situation angenommen. Es besteht ein gutes Verhältnis zwischen langjährig ansässigen und neuhinzugezogenen Familien.		
	Nun sollen in dem neuen Bebauungsplan scheinbar wahllos zusammengestellte und nicht nachvollziehbare Änderungen aufgenommen werden, wie sie bisher in keinem anderen Bebauungsplan in Immenstaad und Kippenhausen vorkommen. Im Gegensatz dazu sollen durchdachte und erfolgreich gelebte Konzepte gestrichen werden. Das Planungsbüro Hornstein hat hier scheinbar aus ortsfremden Bebauungsplänen kopiert, ohne sich über deren Auswirkungen auf die Bürger und das Zusammenleben im Ort Gedanken zu machen.	Die Unterstellung, es sei aus ortsfremden Bebauungsplänen kopiert worden, wird ausdrücklich zurückgewiesen. Es handelt sich um ein Plankonzept, das individuell für das Gebiet `Brühl` auf der Grundlage umfassender Bestandsaufnahmen erarbeitet wurde.	Nicht erforderlich
	Die Intension der Gemeinde, dass durch die Etablierung von Ferienwohnungen der besondere Wohncharakter verloren gehen würde ist verständlich und löblich. Allerdings kann es nicht sein, dass einige Anwohner in derselben Straße keinerlei Einschränkungen bei der Einrichtung von Ferienwohnungen haben, den Anderen aber das gleiche Recht zukünftig verwehrt wird. Hier wird eine Bevorzugung einiger Weniger etabliert, während viele Anderen unnötig benachteiligt werden. Auch der Betrieb von nichtstörendem Gewerbe wird den einen Anwohnern des Brühls zukünftig untersagt, den Anderen ist es weiterhin erlaubt. Hier soll eine inakzeptable Zweiklassengesellschaft etabliert werden, die – nebenbei erwähnt – auch dem deutschen Grundgesetz widerspricht.	Zum Ausschluss von Ferienwohnungen wird nochmals auf die vorgenannte Begründung hingewiesen. Nicht störende Handwerksbetriebe sind im Allgemeinen Wohngebiet ausdrücklich zulässig, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.	Nicht erforderlich
	Bereits beim Erstbeschluss des Bebauungsplans Brühl im Jahr 2006 galten für die Wohnhäuser im Brühl bereits zwei Bebauungspläne („Brühl“ vs. Gewerbegebiet „Seelbachstraße“). Im Bebauungsplan Brühl wurde 2006 eine scheinbar zufällige Einteilung der Wohnhäuser in Dorfgebiet und Mischgebiet vorgenommen, welche bereits 2006 nicht nachvollziehbar war.	Die Ausweisung der Gebietstypen erfolgte auf der Grundlage der im Jahr 2006 geltenden Rechtsprechung und der damaligen örtlichen Situation.	Nicht erforderlich

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	<p>Anstatt nun aber im neuen Bebauungsplan dieses Durcheinander zu entwirren und zumindest im Brühl eine Vereinheitlichung anzustreben, soll es weiterhin zwei Bebauungspläne geben, nun aber mit einer Unterteilung in drei Wohngebietsformen (Dorfgebiet/ Mischgebiet/ Allgemeines Wohngebiet). Dies führt zu einer noch größeren Distanz bei den Anwohnerrechten.</p>	<p>Es handelt sich um <u>einen</u> Bebauungsplan, in dem unterschiedliche Gebietstypen ausgewiesen sind. Dies ist eine bei der Überplanung bestehender Bebauungen völlig übliche Vorgehensweise.</p>	
	<p>Offenbar will man bewusst die in den letzten Jahren nach Kippenhausen gezogenen Familien mit unverhältnismäßigen Auflagen benachteiligen, deren erworbene Wohngrundstücke abwerten und somit einen Keil zwischen langjährig ansässigen und neuhinzugezogenen Familien treiben.</p>		
	<p>Auch die Tatsache, dass man als Grund für die Umgestaltung und Verschärfung des Bebauungsplanes einen Formfehler anführt, der angeblich im Jahr 2006 begangen wurde und an dem sich in den vergangenen 18 Jahren niemand gestört hat, scheint ein äußerst fragwürdiger Vorwand zu sein.</p>		
	<p>Als letzten Punkt möchten wir noch aufführen, dass die Flurstücke des Brühls im Jahr 2006 von vielen Familien auch mit der Prämisse gekauft wurden, hier nichtstörendes Gewerbe bzw. event. Ferienwohnungen einzurichten. Auch die Möglichkeit ein Wohnmobil auf einem eigenen Stellplatz abzustellen wurde vielleicht von manchem eingeplant. Sollen diese Überlegungen nun mit einem Schlag zunichte gemacht werden!?</p>	<p>Der vorgesehene Ausschluss von Ferienwohnungen wurde mehrfach ausführlich begründet und entspricht den Interessen der Gesamtgemeinde und seiner Einwohnerschaft. Verträgliche gewerbliche Nutzungen sind auch weiterhin möglich (siehe oben).</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p>Wir hoffen daher, dass aufgrund der dargelegten Sachmängel entweder der neu aufgestellte Bebauungsplan nochmals grundlegend überarbeitet wird oder alternativ der alte Bebauungsplan mit allen Konsequenzen weiterhin Bestand hat. [...]</p>		

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

2.10.	[REDACTED]		
	(Eingang per Post am 13.02.2025)		
	[...] hiermit möchten wir Einspruch gegen den aktuell öffentlich vorliegenden Bebauungsplan „Brühl“ in der Gemeinde Immenstaad erheben.		
	Allgemeine Informationen		
	Wir sind Anwohner des Bebauungsplans „Brühl“ und haben das Grundstück und unser Haus entsprechend den damaligen Vorgaben des alten Bebauungsplans Brühl gekauft und erbaut. Natürlich ändern sich Auflagen und Gesetzesanforderungen, so dass Bebauungspläne angepasst werden müssen und natürlich haben wir Bestandsschutz.		
	Trotzdem sind wir schon sehr erstaunt, dass man den Bebauungsplan in einem erheblichen Umfang geändert hat, dafür, dass es sich hier „nur“ um einen Formfehler handelte. Andere Dinge wurden nicht angepasst, die den aktuellen Bauzustand wieder spiegeln müssten wie z. B. genehmigte Änderungen von Firstrichtungen und Positionen von Garagen und Stellplätzen. So dass die Sinnhaftigkeit dieser Anpassung des Bebauungsplans nicht nachvollziehbar ist und auf eine unzureichende Ausarbeitung schließen lässt.		
	Trotz jetzigem Bestandsschutz müssten wir bei Erneuerungen oder Umbauten am Haus oder im Garten die Vorgaben des neuen Bebauungsplans erfüllen		
	Wir haben am neuen Bebauungsplan folgende Kritikpunkte:		
	1. Durch die Umwandlung von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet, ist eine Änderung der Nutzung erfolgt		
	2. Im aktuellen Bebauungsplan werden keine Zisternen mehr erlaubt ist. Diese wurden bisher explizit im damaligen Bebauungsplan Brühl in ihrer Art und Weise beschrieben und in einem Erschließungskonzept erarbeitet. Darin wird beispielsweise der Anschluss eines Überlaufs an das Retentionsbeckens explizit erlaubt, [im neuen Bebauungsplan Bachaue genannt].	Zisternen sollen zulässig sein – siehe hierzu die Bewertung der privaten Stellungnahme Nr. 2.9, Nr. 3.	Nicht erforderlich (siehe beschlussvorschlag zur privaten Stellungnahme Nr. 2.9).

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	<p>Diese Zisternen wurden von der Gemeinde auf jedem Grundstück eingebaut und angeschlossen und an allen Anwohnern verkauft. Sie bietet zudem den Vorteil, dass während der Sommermonate keine Entnahme von Trinkwasser zu Bewässerung benötigt wird, was sicherlich umwelt- und klimatechnisch von Vorteil und Bedeutung ist. Da damals der Überlauf der Zisterne ans Retentionsbeckens erlaubt wurde, sollte auch der Notüberlauf der neuen Versickerungsfläche erlaubt werden.</p>		
3.	<p>Ein weiterer Kritikpunkt sind die Baumstandorte. Wenn eine derartige Überplanung stattfindet, hätten wir schon erwartet, dass auch die Standorte der Bäume überplant werden. Diese wurden nicht mit den aktuellen Begebenheiten abgeglichen und befinden sich nun entweder direkt vor Carports/Garagen oder an Standorten, an denen keine Bäume eingebaut werden können.</p> <p>Auch müssen wir in diesem Zuge darauf hinweisen, dass die Gemeinde bisher ihren eigenen Vorgaben nicht nachgekommen ist, die eingetragenen Bäume zu pflanzen.</p>	<p>Die entsprechende planungsrechtliche Festsetzung enthält einen Passus, wonach von den festgesetzten Baumstandorten in jede Richtung um bis zu 5 m abgewichen werden kann. Die Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten hätte einen unverhältnismäßig hohen Aufwand für vermessungstechnische Bestandsaufnahmen bedingt.</p>	Nicht erforderlich
4.	<p>Genauso wie die nicht angepassten Baumstandorte hat man jetzt neu eine pauschale Einfriedung benannt, die auch nicht zu den aktuellen und zukünftigen Begebenheiten passt. Grundstücksausfahrten sollen jetzt beidseitig jeweils 3 m lang, mind. 1 m tief und max. 0,6 m hoch freigehalten werden. Ausfahrten, Straßenbiegungen, an denen es wirklich zu Sichtbeeinträchtigungen oder Gefahrenbereichen kommt, werden dadurch nicht entschärft. Dafür müssen aber laut neuem Bebauungsplan einige Anwohner ihre Bepflanzungen an Stellen anpassen, die überhaupt nicht sinnvoll wären und auch zu Unfrieden unter den Anwohnern führen würde, wenn Nachbarn auf ihre mögliche Freisicht beharren.</p> <p>Vorschlag wäre hier, entweder diesen Teil zu streichen, weniger Vorschriften können auch zielführend sein oder den Plan entsprechend der Begebenheiten zu prüfen und anzupassen.</p>	<p>Siehe hierzu die Bewertung der privaten Stellungnahme Nr. 2.9 (6.): <i>‘Es handelt sich um eine Regelung, die vom Polizeipräsidium auch in anderen Bebauungsplanverfahren gefordert wird, wobei bestehende Anlagen und Bepflanzungen Bestandsschutz genießen. Mit dieser Regelung hat das Polizeipräsidium zu diesem Bebauungsplan keine Einwendungen erhoben’.</i></p>	Nicht erforderlich

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	<p>5. Ein weiterer Kritikpunkt ist die Farbe der Bedachung. Natürlich sind helle Töne für die Ziegel klimatechnisch sinnvoll. Allerdings sollte man auch bedenken, dass die hellen Ziegel wieder mit schwarzen Photovoltaikanlagen zugedeckt werden, so dass die Sinnhaftigkeit verloren geht. Daher würden wir es begrüßen sich an dieser Stelle nicht nur auf helle Ziegel zu beschränken, sondern wie im damaligen Bebauungsplan weiterhin auch anthrazitfarbene Ziegel zu erlauben.</p>	<p>In der regel werden nur teil der Dächer mit Photovoltaikanlagen belegt. Anthrazitfarbene Bedachungsmaterialien wirken sich aufgrund erhöhter Abstrahlungshitze etc. ungünstig auf das Kleinklima aus und sollen daher nicht zulässig sein.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p>6. Eine weitere ungünstige Änderung ist die neue Dachneigung von 15°-38° von der damals festgelegten Neigung von 32°-48°. Diese neue Dachneigung entspricht nicht den in Kippenhausen üblichen und vorgegebenen Werten im Bereich 30°-48°. Eine Reduzierung auf 15° würde dazu führen, dass das gesamte Erscheinungsbild des Ortes verändert werden würde. Die 15° sollten daher nur für Nebengebäude erlaubt werden.</p>	<p>Die Bauvorschrift sollte zur Vereinfachung und höheren Flexibilität beitragen.</p> <p>Die ursprüngliche Vorschrift lautete:</p> <p><i>Zulässig sind im Dorfgebiet :</i> <i>Satteldächer, Dachneigung 32° - 48°</i> <i>Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet:</i> <i>für Hauptgebäude</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Satteldächer, Dachneigung 32° - 38°</i> <p><i>Für Garagen- und Nebengebäude sind zulässig:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Satteldächer + Pultdächer, Dachneigung mindestens 15°</i> • <i>Maximale Dachneigung wie Hauptgebäude</i> • <i>Flachdächer mit extensiver Begrünung.</i> <p>Es wird vorgeschlagen, diese örtliche Bauvorschrift unverändert wieder zu übernehmen.</p>	<p>Zustimmung zur unveränderten Übernahme der örtlichen Bauvorschrift zu den zulässigen Dachneigungen aus den ursprünglichen Bauvorschriften.</p>
	<p>7. Einen weiteren Kritikpunkt sehen wir darin, dass in jedem Bebauungsplan jedes Mal eine neue Pflanzliste erstellt wird. Jetzt wieder, obwohl eine Pflanzliste für das „Brühl“ schon vorhanden war. Inzwischen gibt es mind. 4 Pflanzlisten in Kippenhausen, die sich inhaltlich völlig unterscheiden. Hier wäre es wünschenswert eine einheitliche Pflanzliste für Immenstaad zu haben. Und noch besser eine Ausschlussliste, dann gibt es keine Einschränkung in der Vielfalt und Möglichkeiten, aber eine Verhinderung von bestimmten Pflanzen, was der Sinn und Zweck einer Pflanzliste eigentlich sein sollte. Dieses könnte Ärger unter den Anwohnern und wiederholende Kosten für die Gemeinde einsparen.</p>	<p>Es handelt sich um eine umfangreiche und detailliert auf gegliederte Pflanzenliste, die auf die örtlichen Gegebenheiten eingeht und auch Baumpflanzungen auf den oftmals kleineren Baugrundstücken berücksichtigt. Die genannten Pflanzenarten bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

Gemeinde Immenstaad – Bebauungsplan „Brühl“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB – vom 13.01.2025 – 13.02.2025

	Rechtliche Bedenken		
	Für uns gibt es keine ausreichende Begründung in der aktuellen Bebauungsplanung, warum Inhalte, die wir oben benannt haben in einer derartigen Form verändert wurden.		
	Außerdem sehen wir die Umwandlung von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet, dass nicht mehr die erworbene Nutzung von der Gemeinde beinhaltet, fraglich. Die Grundstücke dienen zwar dem allgemeinen Wohnzwecken. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass auch stille Gewerbe oder Büroräume errichtet sind oder zukünftig errichtet werden sollen. Selbst wenn nur Onlineversand durch jemanden betrieben wird, oder sich jemand als Gutachter oder Berater tätig ist, fällt dieses unter Nutzung von Büroräumen und stillem Gewerbe. Wir als Anwohner des Brühls haben uns mit dem Kauf des Grundstücks diese Option bewusst erkaufte.	Hierzu wird nochmals auf die mehrfach aufgeführten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO verwiesen.	Nicht erforderlich
	Wir würden daher vorschlagen, das angedachte Allgemeinen Wohngebiets auf die gleichen Nutzungsmöglichkeiten eines Mischgebiets § 6 BauNVO wie z. B. eine ausnahmsweise Zulässigkeit für nicht störende Gewerbebetriebe nach § 1 Abs. 9 BauNVO und Büroräume zu erweitern und zuzulassen oder ein WB besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO festzulegen.	Diese Anregung ist im Bebauungsplan berücksichtigt.	Nicht erforderlich
	Wir bitten Sie, unsere Einwände und Bedenken sorgfältige Prüfung und Berücksichtigung zu geben. Sollte der Bebauungsplan in der derzeitigen Form umgesetzt werden, sehen wir uns gezwungen, rechtliche Schritte einzuleiten.		
	Wir bitten um Mitteilung über den weiteren Verfahrensablauf und stehe Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung. [...]		