Nr.	Bedenken/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussantrag	Beschluss
1. Träger öffentlicher Belange - Bedenken und Anregungen			
1.1. Gemeinde Hagnau (Eingang per E-Mail am 20.07.2020)			
	[…] vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Bebauungsplanverfahren. Die Gemeinde Hagnau am Bodensee äußert hierzu keine Bedenken und sieht somit von einer Stellungnahme ab.	**---**	**---**
1.2 Stadt Markdorf (Eingang per E-Mail am 20.07.2020)			
	[…] die Stadt Markdorf ist von der Planung nicht betroffen. Wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme abgeben zu können. […]	**---**	**---**
1.3 Stadt Friedrichshafen, Bauordnungsamt (Eingang am 27.07.2020)			
	[…] gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf wurden keine Bedenken erhoben. […]	**---**	**---**
1.4 Netze BW GmbH (Eingang per E- Mail am 29.07.2020)			
	[…] Aus unserer Sicht ergeben sich keine Einwände. […]	**---**	**---**

1.5 Polizeipräsidium Ravensburg (Eingang per E-Mail am 29.07.2020)			
	[…] grundsätzlich bestehen gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen. Aus verkehrspolizeilicher Sicht jedoch noch drei Anmerkungen:		
	- Die senkrecht zur Seestraße West vorgesehenen Stellplätze sollen direkt an die Fahrbahn angrenzen. Durch immer größere Fahrzeuge ist die Sicht beim rückwärtigen Ausfahren durch daneben Parkende in der Regel so stark eingeschränkt, dass in die Fahrbahn eingefahren wird, bevor Sicht auf diese vorhanden ist. Ein Abstand von der Fahrbahn von zumindest einem Meter würde die Situation bereits entschärfen.	Das Plangebiet enthält bereits im Bestand Pkw-Stellplätze, die als Senkrechtparker direkt an der Straße angeordnet sind. Die Situation wird sich im Vergleich zum Bestand deutlich verbessern, weil jetzt das Gebäude teilweise unmittelbar an die Straße angrenzt und so die Sichtbeziehungen beeinträchtigt. Ein vergrößerter Abstand der Stellplätze zur Fahrbahn würde zu einem höheren Anteil befestigter Flächen führen und damit auch das Straßenbild beeinträchtigen. Aufgrund der örtlichen Situation kann in diesem Bereich der Seestraße West von niedrigen Fahrgeschwindigkeiten ausgegangen werden.	**Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung / Planer und Beibehaltung der Planung ohne die Verlegung der Stellplätze am Fahrbahnrand**
	- Durch diese Stellplätze ist zusätzlich die Sicht auf die Seestraße West beim Ausfahren aus der direkt angrenzenden Tiefgaragenausfahrt nicht mehr gewährleistet. Die notwendigen Sichtweiten sollten jedoch eingehalten werden. -	Die Tiefgarage wird in der aktuellen Planung durch einen Pkw-Lift erschlossen, der deutlich von der Straße abgerückt ist.	**Nicht erforderlich**
rderlich	- Die Tiefgaragenausfahrt wurde ohne einen Wartebereich für einen Einfahrenden bei gleichzeitigem Ausfahren konzipiert, so dass Wartevorgänge im öffentlichen Verkehrsraum stattfinden müssen. Dies kann durch eine Aufstellfläche auf eigenem Gelände verhindert werden. […]	In der aktualisierten Planung ist dem Pkw-Lift eine ausreichend dimensionierte Aufstellfläche vorgelagert.	**Nicht erforderlich**
1.6 Abwasserzweckverband Lipbach – Bodensee (Eingang per E-Mail am 04.08.2020)			
	[…] der Abwasserzweckverband – Lipbach – Bodensee erhebt gegen die Planungen keine Bedenken. Wir bedanken uns für die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben. […]	**---**	**---**

1.7 Dt. Telekom (Eingang per E-Mail am 10.08.2020)			
	[…] Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan "Südliche Seestraße West, ehem. Hotel Schiff" Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.	---	---
	Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.	---	---
	Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebiets erforderlich.	---	---
	Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.	---	---
	Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.	---	---
	Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, **mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.**	---	---
	Sollte die Ankündigung der Erschließung nicht rechtzeitig bei uns eingehen, kann nicht gewährleistet werden, dass die Anschlüsse der Kunden rechtezeitig zu Verfügung stehen.	---	---

	Seit 01.12.2013 neue Funktionspostfachadresse ! Bitte nur noch diese benützen. Bitte alle neuen Anfragen zukünftig an das neue Funktionspostfach senden. Es lautet: FMB T NL SW PTI 32 Bauleitplanung T-Nl-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand) Bereich […]	**---**	
1.8 Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Eingang am 11.08.2020)			
	[…] der Regionalverband bringt zum o. g. Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vor. […]	**---**	**---**
1.9 RP Tübingen, Postfach 26 66, 72016 Tübingen (Eingang per E-Mail am 13.08.2020)			
	I. Raumordnung Keine Anregungen oder Bedenken.		
	II. Hochwasserschutz Wir weisen darauf hin, dass der vorgesehene Bebauungsplan teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. Die Ausweisung neuer Baugebiete auf diesen Flächen ist unzulässig.		
	Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor (Direktlink: https://lubw.baden-wuerttemberg.de/public/y/kQdbp).		
	Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.	Das Plangebiet ist bereits mit einem ehem. Gastronomiebetrieb bebaut und liegt innerhalb der Ortslage von Immenstaad.	**Nicht erforderlich**

	Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Sollte es sich um einen Bebauungsplan handeln, welcher in den Anwendungsbereich des § 78 Abs. 3 WHG fällt, sind außerdem die dort genannten ausdrücklichen Abwägungsbelange (u. a. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger und hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG. Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht und entsprechende Schritte (wie z. B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u. a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorhaben verwiesen.	Die in § 78 (3) genannten Kriterien für die Zulässigkeit von Baugebieten innerhalb des HQ 100 liegen vor: Das Plangebiet grenzt an die bestehende Bebauung an, die Planung erfolgt so, dass eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind, der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst, die Hochwasserrückhaltung wird angesichts der geringen Größe des Plangebietes nicht beeinflusst, Hochwasserschutzeinrichtungen werden nicht beeinträchtigt, auf Ober- und Unterlieger sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die neuen Gebäude werden so geplant und errichtet werden, dass im Falle eines Bemessungsereignisses des Bodensees keine Gefährdung von Leben (z. B. keine Untergeschosswohnungen) und keine erheblichen Sachschäden (bzw. bauliche Schäden zu erwarten sind. Die Zugänge zur Tiefgarage liegen außerhalb der HQ-100-Linie. Die beiden südlich gelegenen Lichtschächte werden so ausgeführt, dass sie wasserdicht verschlossen werden können. Die Auftriebsicherheit der Gebäude wird vom Tragwerksplaner nachgewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung zur Herstellung der Auftriebsicherheit ist nicht vorgesehen und auch nicht zulässig. Für die Errichtung baulicher Anlagen auf Flächen innerhalb der dargestellten Überflutungslinie (Überschwemmungsgebiet) ist zusätzlich zur Baugenehmigung eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG erforderlich.	

	Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG sowie des § 65 Abs. 1 WG (i. d. R. Flächenausdehnung HQ 100 der HWGK) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (i. d. R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB § 9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.	Die HQ-100-Linie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.	**Nicht erforderlich**
	Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.	Es wird vorgeschlagen, in den Textteil des Bebauungsplanes einen Hinweis zum HQ-100, zum genannten ink www.hochwasser.bw und zum Leitfaden `Hochwasser-Risiko – bewusst planen und bauen´ aufzunehmen.	**Zustimmung zur Übernahme des genannten Hinweises in den Textteil des Bebauungsplanes**
	III. Naturschutz Keine Betroffenheit von Belangen der höheren Naturschutzbehörde. […]	**---**	**---**
1.10 Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht, Albrechtstraße 77, 88045 Friedrichshafen (Eingang per E-Mail am 21.08.2020)			
	[…] wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 20.07.2020 und geben zu den vorgelegten Vorentwurf Plänen (VHB, bislang ohne Textteile und Projektplanung als VEP) 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 **<u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u>** Teile des Geltungsbereiches befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Bodensees. Die HQ_{100}-Linie wird zwar benannt ist jedoch nicht im Planteil und im Erdgeschossplan des Vorhabens ausgewiesen.	Redaktionelle Ergänzung / Korrektur im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.	**Nicht erforderlich**
	Wir gehen von einem nicht überplanten Innenbereich aus, so dass die Belange des Hochwasserschutzes gem. § 78 Abs. 3 WHG in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen sind. Bei der Auseinandersetzung ist insbesondere auf die Auswirkung der Bebauung auf die Hochwasserrückhaltung, auf den Wasserstand und	Siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen zum Hochwasserschutz.	**Nicht erforderlich**

	den Abfluss bei Hochwasser sowie auf den bestehenden Hochwasserschutz einzugehen. Außerdem ist die Vereinbarkeit der Bebauung mit den bei einer Überschwemmung entstehenden Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und Sachwerte zu prüfen. Dabei ist auch auf die Situation bei extremen Hochwässern (HQ_{extrem}) einzugehen, da sich die Belange des Hochwasserschutzes nicht nur auf festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ_{100}) beschränken. Die sich aus der Abwägung ergebenden notwendigen Regelungen zum Hochwasserschutz sind festzusetzen. Dies gilt insbesondere für die hochwasserangepasste Ausführung von Bauvorhaben.		
	Im Rahmen dieser Abwägung ist auch auf die Erfüllbarkeit der Voraussetzungen für die wasserrechtliche Zulassung von Bauvorhaben nach § 78 Abs. 5 WHG einzugehen. Diese Zulassung ist auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wegen des Verbotes des § 78 Abs. 4 WHG erforderlich.	Siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen zum Hochwasserschutz	**Nicht erforderlich**
	Rechtsgrundlage §§ 1 Abs. 6 Nr. 12, 9 Abs. 6a BauGB, §§ 78 Absätze 3, 4 und 5 WHG		
	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) Eine dezidiertere Auseinandersetzung mit dem Hochwasserschutz und Darlegung in der Begründung ist nötig. Die Ergebnisse müssen sich in Festsetzungen niederschlagen. Auf die wasserrechtliche Zulassungspflicht für Einzelbauvorhaben nach § 78 Abs. 5 WHG ist hinzuweisen. Die HQ-Bereiche sind deutlich nachrichtlich zu übernehmen.	Die Festsetzungen und Hinweise sowie die Begründung zum Bebauungsplan werden ergänzt.	**Nicht erforderlich**
	B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands		

	C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage		
	I. <u>Belange des Planungsrechts:</u> Wir bitten um Prüfung, ob die Festsetzungen durch die Vorhabenplanung eingehalten werden können. Fraglich ist dies insbesondere bzgl. des östlichen Baufeldes für Haus B (Bereich des südwestlichen Rücksprungs) sowie die Ausmaße der Tiefgarage. Zur Beurteilung bitten wir bei der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Vorlage maßstäblicher Pläne. Welche Abgrenzung durch Planzeichen 15.14. beabsichtigt ist, kann noch nicht erkannt werden. Im Füllschema der Nutzungsschablone bitten wir nur erforderliche Angaben zu machen.	Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes und der Vorhaben- und Erschließungsplan werden aufeinander abgestimmt. Das Planzeichen Nr. 15.14. trennt die unterschiedlichen Gebäudehöhen ab.	**Nicht erforderlich**
	II. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Unter Verweis auf das naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsgebot sind für Beleuchtungseinrichtungen und beleuchtete Werbetafeln die Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungen festzusetzen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) und geringer Oberflächentemperatur vorzusehen und die Installation so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt. Die Beleuchtung ist vom Bodenseeufer weg zu richten, da Flachwasserzone und Ufervegetation zahlreiche zum Teil geschützte Insektenarten in hoher Dichte beherbergen. Daneben sind die Themen Vogelschlag (siehe Broschüre „Vogelfreundliche Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach) sowie tierdurchlässige Einfriedungen aufzunehmen.	Es wird vorgeschlagen, in den Textteil des Bebauungsplanes eine planungsrechtliche Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen aufzunehmen.	**Zustimmung zur Übernahme einer planungsrechtlichen Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen in den Textteil des Bebauungsplanes**

	III. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> 1. Zum Grundwasserschutz sind Festsetzungen und Hinweise aufzunehmen: Der Boden der Tiefgarage ist wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden. Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund-, Hang-, Schichtwasser eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.	Es wird vorgeschlagen, den vom Landratsamt genannten Hinweis zum Grundwasserschutz in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.	**Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zum Grundwasserschutz in den Textteil des Bebauungsplanes**
	Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).		

	2. Wir weisen darauf hin, dass Niederschlagswasser nach den Vorgaben des Wassergesetztes modifiziert / getrennt abzuleiten ist. Aufgrund der unmittelbaren Lage des Bodenseekreises am Bodensee ist das Niederschlagswasser der befestigten Flächen grundsätzlich filtriert in die Gewässer einzuleiten (z. B. über eine drainierte Sickermulde mit Anschluss des Drainagerohrs ans Gewässer oder an die Regenwasserleitung zum Gewässer). Der Notüberlauf der Mulde darf unfiltriert abgeleitet werden. Die Überlauftätigkeit des Notüberlaufes darf standardgemäß mit einer Häufigkeit von 5 Jahren erfolgen. Sie kann jedoch gewässerabhängig in Abstimmung mit dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, auch abweichend vom Standard festgelegt werden. Aus der Überlaufhäufigkeit des Notüberlaufs und Durchlässigkeit des Filterbodens ergibt sich die Muldengröße. Hierzu sind verschiedene Bemessungsverfahren vorhanden (DWA A 117, DWA A 138, KOSIM u.a.).	Es wird vorgeschlagen, in den Textteil des Bebauungsplanes eine planungsrechtliche Festsetzung aufzunehmen, wonach das anfallende Niederschlagswasser über offene Retentions- und Versickerungsmulden abzuleiten ist. Die Entwässerungsplanung wird im weiteren Verfahren mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt.	**Zustimmung zur Übernahme einer planungsrechtlichen Festsetzung zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers**
	3. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Aufstellung und Vorlage eines Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept für den gesamten anfallenden Erdaushub gefordert und zur Voraussetzung für die Zustimmung zur Baufreigabe gemacht. Aufgrund der baulichen Vornutzung und des Volumens an anfallendem Erdaushubmaterial ist dessen Unbedenklichkeit durch einen, auf dem Gebiet der Altlasten bzw. des Bodenschutzes fachkundigen Gutachter zu prüfen. Das Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept ist auf der Grundlage der gewonnenen Untersuchungsergebnisse aufzustellen. Ein entsprechender Hinweis könnte bereits im Bebauungsplan erfolgen.	Es wird vorgeschlagen, in den Textteil des Bebauungsplanes eine planungsrechtliche Festsetzung aufzunehmen, wonach im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Widerverwendungs- und Entsorgungskonzept für den anfallenden Erdaushub vorzulegen ist.	**Zustimmung zur Übernahme einer planungsrechtlichen Festsetzung, wonach im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ein Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept für den anfallenden Erdhaushub vorzulegen ist.**

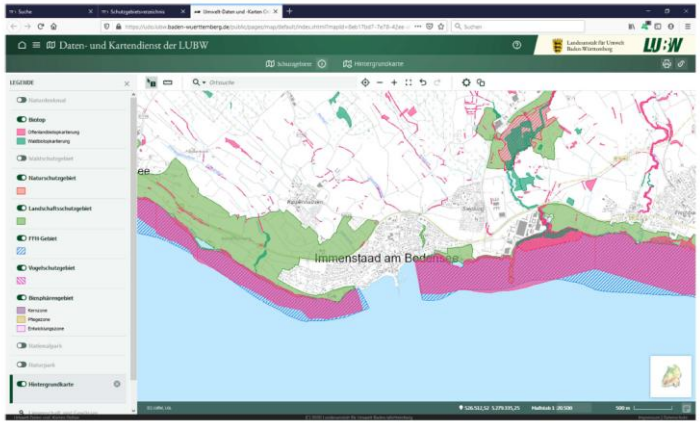
	IV. Belange des Immissionsschutzes: Es ist darzulegen wie erhebliche Lärmbelästigungen ausgehend von der Gastronomie, ggf. auch zur Nachtzeit durch die Außenbewirtschaftung, für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen werden kann.	Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen des Vorhabens auf die bestehende Umgebungsbebauung sowie der innerhalb des Vorhabens gelegenen Wohnbereiche wurde durch das Büro GSA Körner GmbH die schalltechnische Untersuchung vom 08.07.2021 erstellt. Der Untersuchung liegen umfangreiche bauliche Schallschutzmaßnahmen sowie eine Beschränkung der Betriebszeiten der gastronomischen Nutzung (Außenbereich 08.00 Uhr – 22.00 Uhr, Gastraum 08.00 Uhr – 01.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen 10.00 Uhr – 22.00 Uhr Außenbereich, 10.00 Uhr – 01.00 Uhr Gastraum) zugrunde. Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (tagsüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) an den maßgeblichen Einwirkorten, insbesondere den an der nördlichen Seite der Seestraße West gelegenen Wohngebäuden eingehalten werden. Einer gesonderten Beurteilung bedarf es hinsichtlich des Wohngebäudes Seestraße West sowie der innerhalb des Vorhabens zukünftig gelegenen Wohnbereiche: - Für das Wohngebäude Seestraße West 7 sind durch die schalltechnische Untersuchung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet an Sonn- und Feiertagen um 0,3 dB(A) im Tages- sowie um bis zu 2,7 dB(A) im Nachtzeitraum ermittelt worden. Dieses Wohngebäude nimmt – als südlich der Seestraße West gelegenes Objekt – an dem städtebaulichen Gepräge des Gebiets westlich Bachstraße, südlich Seestraße West bis auf die Höhe des Gebäudes Seestraße West 11 und Bodenseeufer teil. Bestimmend für die Charakteristik des Gebiets ist einerseits – bezogen auf die bebauten Flächen – in sich verwobene Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Gastronomie und Tourismus und andererseits – hinsichtlich der unbebauten Flächen – eine der Freizeitgestaltung, der Erholung sowie gartenbaulichen Zwecken dienende Grund-	**Zustimmung zu den Feststellungen der schalltechnischen Untersuchung des Büros GSA Körner GmbH sowie der darauf gründenden Abwägung der gegenläufigen Belange**

		stücksnutzung. Es handelt sich um eine über längere Zeit gewachsene, in den jeweiligen nutzungsbezogenen Auswirkungen auf ein wechselseitig verträgliches Niveau eingependelte, den standörtlichen Rahmenbedingungen angemessen Rechnung tragende und insgesamt als solitär zu behandelnde Gebietskulisse, die nicht uneingeschränkt und eindeutig einem der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Gebietstypen gleichgesetzt zu werden vermag. Bei der Beurteilung einer solchen spezifischen (städtebaulichen) Lage ist in Bezug auf die darin aufeinander treffenden Nutzungen von einem besonderen Maß an wechselseitiger Rücksichtnahme und damit der Notwendigkeit auszugehen, dass die emissionsempfindlichere Seite mehr an Beeinträchtigungen hinzunehmen hat als dem unverfälschten Gebietstypus nach an sich zulässig wäre, andererseits aber das mit Immissionen verbundene Vorhaben auf diese empfindlichere Nutzung mehr Rücksicht nehmen muss als es seinerseits an sich verpflichtet wäre, dies im Sinne der Bildung eines gewissen Mittelwerts zu dem jeweils an sich Zulässigen bzw. Zumutbaren. Innerhalb dieses gewachsenen Bestandes erhält nunmehr über das Vorhaben das ehemalige „Hotel Schiff“ eine Nachfolgenutzung aus Gastronomie und Wohnen, in deren Folge sich für die derzeit durch die bestehende Gastronomie am stärksten belasteten Immissionsorte eine Verbesserung der Lärmsituation durch eine Reduzierung der prognostizierten Geräuschbelastung um ca. 3 dB(A) ergibt. Die für das Wohngebäude Seestraße West 7 zu erwartende zusätzliche Belastung um bis zu 4,2 dB(A) liegt mit 42,7 dB(A) ungefähr in der Mitte der für den Nachtzeitraum maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet. In Anbetracht der bereits gegenwärtig durch eine gastronomische Nutzung (mit Außenbewirtschaftung) geprägten Bestandssituation, eines nur moderaten Überschreitens der für ein Allgemeines Wohngebiet maß-	

		geblichen Immissionsrichtwerte und der auch für dieses Objekt aus den dargestellten Gründen/seiner städtebaulichen Lage bestehenden Verpflichtung zu einer verstärkten Rücksichtnahme wird die prognostizierte Mehrbelastung dieses Gebäudes durch Lärmimmissionen des Vorhabens unbeschadet deren Umfangs und des sich daraus ableitenden Gewichts der betroffenen Belange in der Abwägung der für das Vorhaben sprechenden Belange sowie der sich insgesamt verbessernden Lärmsituation für zumutbar erachtet. - Soweit sich für Wohnbereiche innerhalb des Vorhabens an einzelnen Örtlichkeiten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet um bis zu 2,6 dB(A) im Tageszeitraum ergeben, bleibt die Einhaltung der Grenzwerte für den Nachtzeitraum gewährleistet und ist mit einer wesentlichen Überschreitung nur ein vereinzelter Fassadenbereich des Hauses A betroffen. Der Umfang der Überschreitung – unterhalb des Wertes von 3 dB(A) – und der räumlich begrenzte Bereich einer solchen Überschreitung lassen erwarten, dass durch weitere bautechnische Optimierungen auch insoweit der maßgebliche Immissionsrichtwert eingehalten werden kann. Der endgültige Nachweis ist – und kann – im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt werden. Die Belange des Immissionsschutzes sind somit auf der Grundlage der Planung ausreichend gewahrt, ggf. noch erforderliche Detailierungen bleiben dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind nicht veranlasst.	
	V. Belange des Gesundheitsschutzes: Das Gesundheitsamt bittet um Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren.	Die Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesichert.	**Nicht erforderlich**
	Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. […]		

1.11	Regierungspräsidium Tübingen, Referat 53.2 – Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz und Gewässerökologie Neckar-Bodensee (Eingang per E-Mail am 19.08.2020 / per Post am 24.08.2020)		
	[…] die Gemeinde Immenstaad plant die Nutzungsart des Flst. Nr. 125 durch Weiterentwicklung des Bebauungsplans zu ändern. Aktuell liegt das o. g. Flurstück im „Außenbereich“. Die Planung sieht die Änderung in „Innenbereich-Allgemeine Wohngebiete“ vor. Den Planunterlagen ist auch zu entnehmen, dass auf dem o. g. Flurstück eine bauliche Veränderung vorgesehen ist.		
	Das Ufer des Flst. 3006 ist ein Flachufer, dessen Böschungsoberkante sich im Gelände andeutet. Es liegt im Außenbereich, demnach sind 10 m Gewässerrandstreifen anzusetzen. Ab der BöOK betrachtet ragt der Gewässerrandstreifen in den südlichen Bereich des Flst. 125 hinein.	In § 38 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) heißt es: *„Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.“* Das Regierungspräsidium spricht von einem Flachufer, d. h. das Seeufer weist im südlichen Bereich des Plangebietes keine ausgeprägte Böschungsoberkante auf. Demnach ist der Mittelwasserstand für die Ermittlung des Gewässerrandstreifens anzusetzen. Der Mittelwasserstand des Bodensees liegt bei 341 cm über PegelNull (391,89 m ü. NN) = 395,30 m ü. NN (105-jähriges Mittel. Die vermessungstechnische Bestandsaufnahme zeigt, dass diese Höhe deutlich außerhalb der südlichen Abgrenzung des Plangebietes liegt und der geforderte gewässerrandstreifen von 10 problemlos eingehalten werden kann.	**Nicht erforderlich**
	Daher ist zu empfehlen die südliche Grenze des Geltungsbereichs nach der nördlichen Grenze des Gewässerrandstreifens beginnen zu lassen. Dieser Aspekt hat keinen Einfluss auf den geplanten Neubau, da es dem Lageplan nach den Gewässerrandstreifen nicht überschneidet.		

	Hinsichtlich der Hochwassergefahrenkarten liegt das Flst. Nr. 125 in etwas zur Hälfte im Überschwemmungsgebiet, definiert nach § 65 WG. Dies betrifft auch den geplanten Neubau. Die Verbote nach § 78 und 78a WHG sind zu berücksichtigen. U. a. wäre dies das Bauverbot im Überschwemmungsgebiet. Wohlmöglich wird mehr Retentionsraum verloren als aktuell durch die Bestandsbebauung.	Siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen zum Hochwasserschutz.	**Nicht erforderlich**
	Auf Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Informationen kann dem Vorhaben aktuell nicht zugestimmt werden. […]		
	… Im Nachhinein sind mir im Lageplan die Flächen für die Nebenanlagen aufgefallen. Sofern diese im Gewässerrandstreifen liegen, sind sie nicht zulässig. Dies ist eine Ergänzung zu meiner beiliegenden Stellungnahme…	Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen Flächen für Nebenanlagen liegen außerhalb des Gewässerrandstreifens.	**Nicht erforderlich**

2. <u>Öffentlichkeit - Bedenken und Anregungen</u>			
2.1. BUND, Ortsverband Immenstaad, Winkel 14, 88090 Immenstaad (Eingang per E-Mail am 19.08.2020)			
	[…] Grundsätzlich wird vom BUND bezweifelt, ob in diesem BBP-Verfahren die Voraussetzungen gegeben sind, keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.	Das Vorhaben ist gem. Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht UVP-pflichtig. Darüber hinaus umfasst das Plangebiet ausschließlich das Grundstück Fl. St. Nr.125, das im Bestand einen Gastronomiebetrieb mit den zugehörigen Nebenanlagen enthält.	**Nicht erforderlich**
			
	Aus dieser Kartierung der LUBW geht hervor, dass das geschützte Bodenseeufer nur im Bereich des Ortskerns unterbrochen ist- auf der Kartierung. Die Realität der Fauna sieht aber anders aus. Besonders die Bereiche westlich und östlich im Schutz der Anleger-Halbinsel sind Jagdhabitate zahlreicher Vögel und besonders im Winter zusätzlich Aufenthaltsorte unzähliger Wasservögel. Durch die geplante Bebauung ist eine nachhaltige negative Beeinträchtigung der Fauna nicht auszuschließen. Deshalb wird der BUND die Verlängerung der Schutzgebiete Vogelschutz und FFH-Gebiet im Bereich des Ortes beantragen, Schiffsanleger und Hafenzufahrt können natürlich davon ausgespart werden.	Kenntnisnahme, die vom BUND geforderte Erweiterung des Vogelschutz- und FFH-Gebietes hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplanes.	**Nicht erforderlich**

	Der Uferbereich an der Seestraße West vom Anleger bis etwa zur Straße Kretzergang im Westen wurde in den 60/70er Jahren aufgeschüttet, um den Abwasserkanal aufzunehmen. Diese Landgewinnung ist lt. Gesetz Landeseigentum und sollt somit öffentlich zugänglich sein. Wenn die Gemeinde Immenstaad auch aus Gründen des Naturschutzes in diesem Uferbereich keinen öffentlichen Weg möchte, wäre das ein Punkt der öffentlichen Diskussion. Heute hingegen werden diese Grundstücke des Landes B-W von Privat genutzt und sind durch Absperrungen abgetrennt. (Der Grenzverlauf ist an den vergrabenen Ufermauern gut erkennbar).	Bei dem südlich des Geltungsbereichs gelegenen Ufergrundstück Fl. St. Nr. 3006 handelt es sich um Eigentum der Gemeinde Immenstaad.	**Nicht erforderlich**
	Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes gibt es für den Ferienort Immenstaad einen der seltenen Zugänge zum See, der unbedingt für die Öffentlichkeit zu erhalten ist.	Es gibt im Bereich der vorliegenden Planung keinen öffentlichen Seezugang, das Grundstück Fl. St. Nr. 125 war und ist Privateigentum. Der Seezugang war allenfalls für die Gäste des Gastronomiebetriebes möglich.	**Nicht erforderlich**
	Die bestehenden Pappeln an der westlichen Grenze des BBP sind nicht nur prägend und charakteristisch für das Ortsbild von Immenstaad, sondern auch Nahrung, Unterschlupf und Schutz für Insekten, Vögel und Fledermäuse. Deshalb fordert der BUND den nachhaltigen Schutz der Pappeln zu gewährleisten. Dies bedeutet, dass die Pappeln und die daneben stehende Trauerweide nicht gefällt werden dürfen. Dies ist im BBP zwar festgeschrieben, doch ist nicht ersichtlich, welche Vorkehrungen zum Schutz der Bäume getroffen werden müssen, damit die Bäume nicht durch die geplante tiefe Ausschachtung von 4 Metern nachhaltig geschädigt werden. Ein Baumsachverständiger sollte hinzugezogen werden.	Der Bebauungsplan enthält für die genannten Bäume Erhaltungsgebote. Zusätzlich ist festgesetzt, dass während der Baumaßnahmen ausreichend Schutzmaßnahmen vorzusehen sind.	**Nicht erforderlich**
	Sollte eine UVP nötig werden, schließt das ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB aus.	Das Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig (siehe oben).	**Nicht erforderlich**
	Bei der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung für den Bebauungsplan Hardt-Horn wurde u. a. das Vorkommen von verschiedenen Arten von Fledermäusen festgestellt (Gutachten Dipl. Biologe W. Löderbusch).	Für das Plangebiet liegen die Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung (04.11.2020, SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen) vor. Es fanden sich keine Hinweise auf Fledermaus-Vorkommen. Die Untersuchung wird den Bebauungsplan-Unterlagen im	**Nicht erforderlich**

		weiteren Verfahren als Anlage beigefügt.	
	Dieses Vorgehen muss auch im Rahmen der geforderten UVP für den BBP Grundstück Schiff durchgeführt werden.	Das Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig (siehe oben).	**Nicht erforderlich**
	Es ist zu begrüßen, dass Immenstaad weitere Wohnbebauung im Innenbereich ermöglicht. Entstehung reiner Ferien- oder Zweitwohnungen sollten aber an dieser exponierten Lage verhindert werden und der öffentliche Seezugang ist unbedingt zu erhalten. […]	Kenntnisnahme	**Nicht erforderlich**
2.2 Privat 1 **(Eingang per Fax am 18.08.2020, Eingang per Post am 24.08.2020)**			
	[…] wie seit vielen Jahren bekannt ist, vertreten wir in der oben genannten Angelegenheit die rechtlichen Interessen von Privat 1. Entsprechende Vollmacht kann jederzeit nachgereicht werden. Privat 1 ist Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 124, welches unmittelbar an den Planbereich westlich angrenzt.		
	Namens und in seinem Auftrag geben wir folgende Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan ab:		
	1. Es darf in Erinnerung gerufen werden, dass es gerade einmal vier Jahre her ist, als die Gemeinde den vorgenannten Bebauungsplan letztmalig für das Hotel „Schiff“ geändert hat. Seinerzeit wurde darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Immenstaad großen Wert darauf lege, dass der Gebietscharakter erhalten bleibt und das Areal des Hotel-Gasthofes „Schiff“ auch längerfristig dem Fremdenverkehr dienen solle. Die entspräche der derzeitigen Nutzung und sei im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde, weil der Tourismus ein starkes wirtschaftliches Standbein der Gemeinde darstelle. Zudem sei keine Fläche so prädestiniert für touristische Einrichtungen wie der Uferbereich des Bodensees.		
	Dieses wörtliche Zitat aus der Begründung für die damalige Ände-	Das Grundstück Fl. St. Nr. 125 war und ist Privateigentum.	**Nicht erforderlich**

	rung des Bebauungsplans scheint weniger als vier Jahre danach Makulatur zu sein und die Gemeinde begibt sich der Fortentwicklung einer solch „prädestinierten“ Fläche für die Entwicklung des Tourismus. Das was im vorhabenbezogenen Bebauungsplan an Gastronomie verbleibt, kann schwerlich anders als nur noch „Rudiment“ einer ursprünglich klangvollen gastronomischen Nutzung bezeichnet werden. Kann doch nicht übersehen werden, dass in einem allgemeinen Wohngebiet nur solche gastronomischen Betriebe zulässig sind, die der „Gebietsversorgung dienen“ (vgl. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Dass dies etwas anderes ist als ein Magnet für den Tourismus bedarf sicherlich keiner weiteren Darlegungen.	Die Gemeinde Immenstaad hat sich über Jahre bemüht, die gastronomische Nutzung im Plangebiet auf Dauer zu gewährleisten. Das aktuelle Vorhaben enthält neben Wohnungen einen gastronomischen Betrieb, dessen Zuschnitt, Flächengröße und Lage keineswegs ein `Rudiment der früheren Nutzung´ darstellt, sondern ausreichende Rahmenbedingungen für eine attraktive gastronomische Nutzung bietet.	
	Es darf betont werden, dass gerade wegen der vorstehenden Zeilen es auch nicht einmal ansatzweise erkennbar ist, dass es sich für die nunmehr vorgenommene Planänderung eine Planrechtfertigung oder gar ein öffentliches Interesse gibt. Vielmehr handelt es sich um eine Planung, die schwerlich anders als „Gefälligkeitsplanung“ für den Grundstückseigentümer bezeichnet werden kann.	Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Darin heißt es u. a.: *„Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist……“* Es handelt sich nicht um eine `Gefälligkeitsplanung´ sondern um ein mit der Gemeinde abgestimmtes Vorhaben, in das wesentliche, von der Gemeinde Immenstaad gestellte Anforderungen eingeflossen sind, z. B. die Festlegung eines gastronomischen Betriebes, die Unterbringungen des überwiegenden Teils der erforderlichen Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage u. a.	**Nicht erforderlich**
	2. Wir haben erhebliche Bedenken, dass das in den Plänen eingezeichnete westliche Baufenster überhaupt in vollem Umfang ausnutzbar ist. Bei einer geplanten Gebäudehöhe von 11,70 m erscheint es keineswegs gewährleistet, dass die erforderlichen Abstandsflächen zum Grundstück unseres Mandanten eingehalten werden.	Die erforderlichen Abstandsflächen müssen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.	**Nicht erforderlich**
	3. Die vorliegende Planung ermöglicht darüber hinaus Ge-	Es handelt sich um zwei freistehende Einzelhäuser. Zuläs-	**Nicht erforderlich**

	bäudekörper, die in ihrer Abmessung und Dimension für den dortigen Bereich einzigartig sind. Anstelle eines „Tourismus-Magneten“, der für den gesamten Ort Vorteile bringen würde, sollen zwei massive Mehrfamilien-Wohnhäuser entstehen, die sich als Refugium für Gutbetuchte darstellen. Welchen Vorteil die Gemeinde hieraus generieren möchte, bleibt unerfindlich.	sig sind zwei Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschosses. Im Westen des Plangebietes ist nur ein Vollgeschoss mit einer Gesamthöhe von max. 4,00 m zulässig. Derartige Bauformen und Kubaturen finden sich im weiteren Verlauf an der Seestraße entlang des Bodenseeufers. Insgesamt liegt die Höhenentwicklung deutlich unterhalb der Bauhöhen an der Nordseite der Seestraße West.	
	4. Für völlig ausgeschlossen erachten wir die Abmessungen der eingezeichneten Tiefgarage. Diese sollen offensichtlich bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze unseres Mandanten heranreichen, was aus statischen Gründen als ausgeschlossen zu betrachten ist. Gegen eine solche Planung würde unser Mandant auf jeden Fall vorgehen.	In der aktuellen Planung weist die Tiefgarage einen Abstand zum östlich angrenzenden Grundstück auf.	**Nicht erforderlich**
	5. Da beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan die mitbeschlossenen Baupläne das nachfolgende Genehmigungsverfahren nahezu vorwegnehmen, weisen wir auch darauf hin, dass die dargestellten Gebäude zumindest als dreigeschossig erscheinen. Ob das oberste Geschoss tatsächlich nicht als Vollgeschoss zu werten ist, wäre im Baugenehmigungsverfahren exakt nachzuweisen.	Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. BauGB der Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem das Vorhaben detailliert dargestellt wird. Der geforderte Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.	**Nicht erforderlich**
	6. Schließlich erlauben wir uns den Hinweis darauf, dass wir es als besonders ärgerlich empfinden, in den vorgelegten Plänen auch falsche Maße angegeben wurden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Gebäude unseres Mandanten zur Seeseite lediglich eine Höhe von 10,0 m aufweist, wie dies dem bislang gültigen Bebauungsplan auch exakt entsprach. Auf die Einhaltung dieser Höhe wurden bei der Genehmigung des Gebäudes unseres Mandanten seinerzeit auch peinlich geachtet. Es ist daher nicht nachvollziehbar, weshalb diese Maße unrichtig dargestellt wurden. […]	Der in der vermessungstechnischen Bestandsaufnahme enthaltene Fehler wurde mittlerweile korrigiert. In der aktuellen Planung sind die korrekten Maße enthalten.	**Nicht erforderlich**