Nr.	Bedenken/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussantrag	Beschluss
1. Träger öffentlicher Belange - Bedenken und Anregungen			
1.1. Landratsamt Bodenseekreis, 88041 Friedrichshafen (Eingang per Mail am 30.05.2022)			
	[…] wir nehmen Bezug auf Ihre Mail sowie Ihr Schreiben vom 13.05.2022.		
	Zu den geänderten und ergänzten Teilen des Planentwurfes vom 04. April 2022 sind keine weiteren Stellungnahmen erforderlich. […]	---	**---**
1.2. Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 53.2, 72072 Tübingen (Eingang per Mail am 16.05.2022)			
	[…] die vom Landesbetrieb vertretenen Interessen an Gewässern 1. Ordnung sind durch dieses Vorhaben nicht tangiert. Wir haben dem Vorhaben nichts entgegen zu bringen. […]	---	**---**
1.3. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 88214 Ravensburg (Eingang per Mail am 17.05.2022)			
	[…] der Regionalverband bringt zum o. g. Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vor. […]	---	**---**
1.4. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, 78166 Donaueschingen (Eingang per Mail am 17.05.2022)			
	[…] zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir im Dezember 2021 bereits Stellung bezogen, siehe auch Anhang. Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt. […]	Die genannte Stellungnahme enthielt lediglich Hinweise, die keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungs-planes hatten.	**Nicht erforderlich**

	Stellungnahme vom 15.12.2021:		
	[…] 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, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes ist mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.		
	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes ist mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.		
	Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 Web: https://www.telekom.de/bauherren		

1.5. Polizeipräsidium Ravensburg, Sachbereich Verkehr, Gartenstraße 97, 88212 Ravensburg (Eingang per Mail am 18.05.2022)			
	[…] die Stellungnahme vom 04.01.2022 hat weiterhin Bestand. […]		
	Stellungnahme vom 04.01.2022:		
	[…] aus verkehrspolizeilicher Sicht sind die Stellplätze so anzulegen, dass diese die Sicht des vom Parkplatz ausfahrenden Verkehrsteilnehmers nicht beeinträchtigen. Dies ist in der aktuellen Planung nicht der Fall – die Stellplätze sind zu nah an der Fahrbahn und beeinträchtigen so die Sicht.	Es wird auf die Abwägung aus der vorangegangenen Offenlage verwiesen: *`Alle Stellplätze sind so angeordnet, dass sie nicht direkt auf die Straße, sondern zunächst auf eine interne Fahrgasse ausfahren. Diese Fahrgassen münden in die Straße. Die Stellplätze stehen in erster Linie Mitarbeitern zur Verfügung, d. h. die Nutzer kennen die örtliche Situation und Lassen beim Ausfahren in die Straße entsprechende Vorsicht walten. Ein Verschieben weg von der Fahrbahn hätte weniger Stellplätze zur Folge.´*	**Nicht erforderlich**
	Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück genügend Stellplätze abzubilden sind, damit sich der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum, insbesondere im angrenzenden Wohngebiet nicht erhöht.	Es wird auf die Abwägung aus der vorangegangenen Offenlage verwiesen: *`In der aktualisierten Planung werden insgesamt 52 Stellplätze ausgewiesen. Insgesamt stellt sich die Situation wie folgt dar:* *Erforderlich wären gem. Stellplatzberechnung 32 Stellplätze, es werden jedoch 52 St. ausgewiesen. Auf dem angrenzenden Betriebsareal stehen weitere 40 Plätze zur Verfügung.´*	**Nicht erforderlich**

1.6. Regierungspräsidium Tübingen, Konrad-Adenauer-Str. 20, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 72072 Tübingen (Eingang per Mail am 23.05.2022)			
	A. Allgemeine Angaben Gemeinde Immenstaad Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seelbachstraße, Fa. Space-Tech – 1. Änderung“ Fachliche Stellungnahme (siehe Seite 2)		
	Raumordnung		
	Zuletzt wurde unter dem 03.01.2022 zu der Planung Stellung genommen.	**---**	**---**
	Unverändert wird als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und sind gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Es bestehen daher weiterhin aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.		
	Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 03.01.2022 wurden aufgegriffen. […]		
1.7. Netze BW GmbH, Eltastr. 1 – 5, 78532 Tuttlingen (Eingang per Mail am 25.05.2022)			
	[…] Unsere Stellungnahme vom 22.12.2021 ist weiterhin gültig.[…]		
	Stellungnahme vom 22.12.2021		
	[…] Aus unserer Sicht ergeben sich keine Einwände, wenn folgende Hinweise beachtet werden: Im östlichen Bereich bei den Umspannstationen befinden sich 20 kV- und 0,4 kV-Kabel der EV Immenstaad. [...]	Kenntnisnahme	**Nicht erforderlich**
1.8. Stadt Friedrichshafen, Amt für Stadtplanung und Umwelt, Charlottenstraße 2, 88045 Friedrichshafen (Eingang per Mail am 25.05.2022)			
	Hiermit möchten wir Ihnen lediglich mitteilen, dass die Stadt Friedrichshafen auf eine offizielle Stellungnahme am Verfahren verzichtet. Belange der Stadt Friedrichshafen sind nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. […]	**---**	
1.9. Stadt Friedrichshafen, Amt für Bürgerservice, Sicherheit und Ordnung, Adenauerplatz 1, 88045 Friedrichshafen (Eingang per Mail am 30.05.2022)			
	[…] keine Bedenken vonseiten Straßenverkehrsbehörde. […]	Kenntnisnahme	**Nicht erforderlich**

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan „Seelbachstraße, Fa. SpaceTech – 1. Änderung“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) Nr. 1 BauGB vom 06.12.2021 bis 14.01.2022

Nr.	Bedenken/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussantrag	Beschluss
1. Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen			
1.1.	**Gemeinde Hagnau a. B., Im Hof 5, 88709 Hagnau Eingang per E-Mail: 06.12.2021**		
	[…] für die Informationen zum o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan danken wir Ihnen. Die Belange der Gemeinde Hagnau a. B. sind durch die Planungen nicht betroffen, daher bestehen keine Bedenken. […]	**---**	**---**
1.2.	**Abwasserzweckverband Lipbach-Bodensee, Rathausplatz 1, 88677 Markdorf Eingang per E-Mail: 06.12.2021**		
	[…] vielen Dank für Ihre Anfrage. Von Seiten des Abwasserzweckverbands Lipbach-Bodensee bestehen keine Einwendungen. […]	**---**	**---**
1.3.	**Regierungspräsidium Tübingen, Referat 53.2 – Gewässer I. Ordnung… - Bodensee, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen Eingang per E-Mail: 08.12.2021**		
	[…] vielen Dank für die Anfrage. Die Maßnahme tangiert kein Gewässer I. Ordnung. Wir haben dem Vorhaben nichts entgegenzubringen. […]	**---**	**---**
1.4.	**Stadt Markdorf, Schlossweg 6-8, 88677 Markdorf Eingang per E-Mail: 09.12.2021**		
	[…] die Stadt Markdorf ist von der Planung nicht betroffen. Wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme abgeben zu können. […]	**--**	**---**

1.5.	**Deutsche Telekom Technik GmbH, Adolf-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen Eingang per E-Mail: 15.12.2021**		
	[…] wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Planverfahren Seelbachstraße, Fa. SpaceTech in Immenstaad.		
	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, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.	Kenntnisnahme	**Nicht erforderlich**
	Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.	Kenntnisnahme	**Nicht erforderlich**
	Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 Web: https://www.telekom.de/bauherren		
	ANLAGE Bestandsplan		

1.6. Netze BW GmbH, Eltastr. 1-5, 78532 Tuttlingen Eingang per E-Mail: 22.12.2021			
	[…] Aus unserer Sicht ergeben sich keine Einwände, wenn folgende Hinweise beachtet werden:		
	Im östlichen Bereich bei den Umspannstationen befinden sich 20 kV- und 0,4 kV-Kabel der EV Immenstaad. [...]	Kenntnisnahme	**Nicht erforderlich**
1.7. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen Eingang per E-Mail: 03.01.2022			
	A. Allgemeine Angaben - Gemeinde Immenstaad Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seelbachstraße, Fa. SpaceTech – 1. Änderung“		
	B. Stellungnahme - Fachliche Stellungnahme siehe Seiten 2.		
	<u>Raumordnung</u>		
	Gemäß den vorgelegten Planungsunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Immenstaad a. B. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seelbachstraße, Fa. SpaceTech – 1. Änderung“.		
	Als Art der Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.		
	Aus Sicht des Einzelhandels bestehen somit keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.	---	**---**
	<u>Hinweis</u>:		
	Bei Durchsicht der Unterlagen ist uns aufgefallen, dass in den textlichen Festsetzungen der Hinweis nach § 12 Abs. 3a) BauGB fehlt. Da jedoch mit dem eingeschränkten Gewerbegebiet für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Baugebiet auf Grund der BauNVO allgemein festgesetzt wird, sind die textlichen Festsetzungen entsprechend § 12 Abs. 3a) BauGB dahingehend zu ergänzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1 – Art der baulichen Nutzung – wird dahingehend ergänzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	**Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.1 – Art der baulichen Nutzung**

	Des Weiteren haben wir bei Durchsicht der Begründung zum Bebauungsplan keine städtebauliche Begründung für den über § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 6 BauNVO erfolgten Ausschluss verschiedener Nutzungen (Lagerhäuser(Lagerplätze, selbständige Werbeanlagen, Einzelhandelsbetriebe, die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen) gefunden. Werden jedoch über § 1 Abs. 4 ff. BauNVO Abweichungen von der vorgegebenen Typisierung geregelt, sind diese Abweichungen städtebaulich zu begründen. Wir bitten daher um entsprechende Ergänzung in der Begründung zum Bebauungsplan. […]	**Selbständige** Lagerhäuser und Lagerplätze sollen nicht zulässig sein. Diese weisen in der Regel einen hohen Flächenverbrauch auf, ohne dass dem eine angemessene Anzahl an Arbeitsplätzen gegenübersteht. Angesichts knapper Gewerbeflächen erscheinen diese Nutzungen als nicht vertretbar. Einzelhandelsbetriebe sind vorzugsweise im Ortskern anzusiedeln. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben könnte zu einer unerwünschten Agglomeration außerhalb der Ortsmitte führen. Selbstständige Werbeanlagen beeinträchtigen das Orts- und Landschaftsbild. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	**Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.1 – Art der baulichen Nutzung, wonach selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig sind**
1.8. Polizeipräsidium Ravensburg, Gartenstraße 97, 88212 Ravensburg Eingang per E-Mail: 04.01.2022			
	[…] aus verkehrspolizeilicher Sicht sind die Stellplätze so anzulegen, dass diese die Sicht des vom Parkplatz ausfahrenden Verkehrsteilnehmers nicht beeinträchtigen. Dies ist in der aktuellen Planung nicht der Fall – die Stellplätze sind zu nah an der Fahrbahn und beeinträchtigen so die Sicht.	Alle Stellplätze sind so angeordnet, dass sie nicht direkt auf die Straße, sondern zunächst auf eine interne Fahrgasse ausfahren. Diese Fahrgassen münden in die Straße. Die Stellplätze stehen in erster Linie Mitarbeitern zur Verfügung, d. h. die Nutzer kennen die örtliche Situation und Lassen beim Ausfahren in die Straße entsprechende Vorsicht walten. Ein Verschieben weg von der Fahrbahn hätte weniger Stellplätze zur Folge.	**Nicht erforderlich**
	Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück genügend Stellplätze abzubilden sind, damit sich der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum, insbesondere im angrenzenden Wohngebiet nicht erhöht. […]	In der aktualisierten Planung werden insgesamt 52 Stellplätze ausgewiesen. Insgesamt stellt sich die Situation wie folgt dar: Erforderlich wären gem. Stellplatzberechnung 32 Stellplätze, es werden jedoch 52 St. ausgewiesen. Auf dem angrenzenden Betriebsareal stehen weitere 40 Plätze zur Verfügung.	**Nicht erforderlich**

1.9.	**Stadt Friedrichshafen, Amt für BSO, Abt. Verkehr, Adenauerplatz 1, 88045 Friedrichshafen Eingang per E-Mail: 10.01.2022**		
	[…] seitens der Stadt Friedrichshafen gilt die bestehende Stellungnahme. Wir regen darüber hinaus an, dass die Stellplätze so anzulegen sind, dass Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden. Hecken oder Sträucher im Umfeld der Stellplätze sind zu vermeiden, da diese die Sicht oftmals beeinträchtigen. […]	Im direkten Umfeld der Stellplätze (Sichtfelder) sind außer hochstämmigen Bäumen ausschließlich niedrige Bepflanzungen oder Wiesenflächen vorgesehen.	**Nicht erforderlich**
1.10.	**Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht, Albrechtstraße 77, 88045 Friedrichshafen Eingang per E-Mail: 13.01.2022**		
	[…] wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 02.12.2021 und geben zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf 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>		
	Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung (8.3) ist um eine max. Außentemperatur des Gehäuses von 40°C zu ergänzen. Es sind Leuchtkörper zu wählen, die das Abstrahlen nach oben ausschließen.	Redaktionelle Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 8.3 – Außenbeleuchtung.	**Nicht erforderlich**
	Neue Erkenntnisse hinsichtlich des Schutzes von Vögeln an Glasflächen ergeben, dass UV-Markierungen weitgehend wirkungslos sind und Gläser mit geringer Außenreflexion allein keine wirksame Lösung sind (https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht/ und Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas - Beschluss 21/01). Deshalb sind nach aktuellem Stand geeignetere Maßnahmen unter 8.5 festzusetzen. Die bereits festgesetzte Untergliederung ist eine der hierfür geeigneten Möglichkeiten.	Es wird vorgeschlagen, die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8.5 – Schutz vor Vogelschlag – wie folgt zu ändern: `*Zusammenhängende Glasflächen von mehr als 1,5 m² sind zu untergliedern oder durch technische Maßnahmen sichtbar zu machen (z. B. Sandstrahlen, Ätzen, Digital- oder Siebdruck).´*	**Zustimmung zur geänderten planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 8.5**

	Rechtsgrundlage § 44 Abs. 1 BNatSchG		
	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) § 44 Abs. 5, § 45 Abs. 7 BNatSchG. Zu § 44 Abs. 5 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass die Legalausnahme eine unvermeidbare Beeinträchtigung voraussetzt.		
	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> Auf den Hinweis des Regierungspräsidiums zur Festsetzung der Art i. V. m. der verpflichtenden Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB wird verwiesen. Ob die Festsetzungen zur Geschossigkeit aufgrund der gleichzeitigen Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen für die vorgesehenen Gewerbebauten erforderlich sind, könnte hinterfragt werden. In jedem Fall ist Satz 1 der Festsetzung 1.2.2 nicht stimmig mit Satz 2 und den Festsetzungen im Rechtsplanentwurf.	Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dokumentiert die Nutzung auf mehreren Ebenen innerhalb der Gebäudehülle. Dies ist aus Sicht des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wünschenswert und gibt gleichzeitig Hinweise auf den Ausnutzungsgrad der Gebäude.	**Nicht erforderlich**
	Die Zuweisung der Nutzungsschablone per Pfeil i. V. m. den Abgrenzungen mit Planzeichen 15.14 ist ggf. missverständlich.	Redaktionelle Korrektur im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, die Nutzungsschablone gilt für das gesamte Plangebiet.	**Nicht erforderlich**
	Das BauGB sollte mit dem aktuellen Rechtsstand angegeben werden.	Redaktionelle Korrektur im Textteil: *…zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021´.*	**Nicht erforderlich**

	II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes: Nach der unter Festsetzung 7.1 gewählten Formulierung ist dort die Nutzung der sonstigen privaten Grundstücksflächen und nicht die Entwicklung der im Plan enthaltenen privaten Grünflachen geregelt. Wir halten eine Differenzierung für erforderlich. In Anbetracht der in der Begründung S. 24 aufgezählten Vorteile extensiver Dachbegrünung wird vorgeschlagen in Festsetzung 8.4 sowie den örtliche Bauvorschriften 2.1 die Dachbegrünung auch bei einer (aufgeständerten) Photovoltaik-Nutzung festzusetzen. Als Hinweis zu Festsetzung 9.2 sollte insbesondere DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege berücksichtigt werden. Der Schutz des Wurzelraums ist ebenfalls von sehr hoher Bedeutung. Gemäß Luftbild scheint die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Seelbachstraße“ festgesetzte Eingrünung nicht (mehr) vollständig vorhanden zu sein. Wir bitten für deren Umsetzung Sorge zu tragen.	In der genannten Festsetzung ist geregelt, dass die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen als Garten- und Grünflächen anzulegen sind. Diese betrifft auch Flächen, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nicht explizit als private Grünflächen ausgewiesen sind und stellt insofern eine weitergehende Festsetzung dar. Siehe hierzu die Bewertung der privaten Stellungnahme 2.2. Zugunsten einer geringeren Höhenentwicklung sollen nur aufgelegte Solaranlagen zulässig sein. Diese können nicht mit Dachbegrünungen kombiniert werden. Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.2. – Erhalt von Bäumen – wird wie folgt ergänzt: `Bei Baumaßnahmen im Nahbereich der Bäume sind geeignete Schutzmaßnahmen nach dem anerkannten Stand der Technik, insbesondere **der Schutz des Wurzelraums vor Befahren und Ablagerungen**, Stammschutz und Schutzzäune, vorzusehen.´ = redaktionelle Ergänzung. Kenntnisnahme und Überprüfung vor Ort.	**Nicht erforderlich** **Nicht erforderlich** **Nicht erforderlich**
	III. Belange des Abfallrechts: Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Wir bitten deshalb folgenden Hinweis zur Abfallverwertung aufzunehmen: „Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.“	Es wird vorgeschlagen, den genannten Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.	**Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zur Abfallverwertung in den Textteil des Bebauungsplanes**

	IV. <u>Belange der Landwirtschaft:</u> Nordwestlich angrenzend befindet sich eine Intensivobstplantage, in der Pflanzenschutzmittel angewendet werden. Auch bei Einhaltung der sogenannten „guten fachlichen Praxis“ tritt verfahrensbedingt durch den Einsatz von Sprühgeräten Abdrift von Pflanzenschutzmitteln auf Nachbargrundstücke auf, die zu erheblichen Belästigungen führen können. Um den Bewirtschafter dieser Intensivobstanlage gegen Abwehransprüche nach § 906 Abs. 1 und § 1004 Abs. 1 BGB der künftigen Grundstückseigentümer bzw. der Nutzern zu schützen, sind zwischen den äußeren Obstbaumreihen der Intensivobstanlagen und der geplanten, gewerblichen Nutzung angemessene Immissionsschutzabstände einzuhalten. Aufgrund einer neuen Bewertungsbasis, die die neuesten Erkenntnisse der Wissenschaft und die deutlich verbesserte Applikationstechnik zugrunde legt, wurden die Mindestabstände zu Grundstücken mit Wohnbebauung bei Spritz- bzw. Sprühanwendungen in Flächenkulturen auf 2 m und in Raumkulturen auf 5 m festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist aber explizit auf die Pflanzenschutzmittel- Anwendungsbestimmungen hinzuweisen (Kodeliste für Kennzeichnungstexte und sonstige Auflagen zugelassener Pflanzenschutzmittel des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit BVL), in welcher zugelassene Pflanzenschutzmittel im Ackerbau und Obstbau aufgeführt sind, bei deren Anwendung ein Abstand zu unbeteiligten Dritten (Anwohner einer Wohnbebauung, Flächen auf denen sich Personen aufhalten etc.) von 10 m vorgeschrieben ist (Beispiele: Auflage SB 1904, Auflage VA 276). Dies bedeutet, dass der Mindestabstand von 10 m bei bestimmten Pflanzenschutzmittel zu berücksichtigen und der reale Abstand von landwirtschaftlichen Raumkulturen zu Wohnbebauung demzufolge auf 10 m festzulegen ist. Dieser Abstand gilt auch zu Büro- oder Gewerbegebäuden, wenn sich in diesem Gebäude Fenster zum Öffnen befinden oder eine Lüftung, die in Richtung der Intensivobstanlage zeigt. Auch darf sich auf der Seite der Intensivobstanlage im Abstand von 10 m keine Parkfläche oder Abladestellen für LKWs oder sonst ein Bereich, in dem sich Menschen aufhalten, befinden. Wir bitten dies ggf. bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.	Die entlang der nördlichen Grundstücksgrenze angeordneten Stellplätze werden nach Süden verschoben und entlang des Betriebsgebäudes angelegt. Sie liegen damit außerhalb des geforderten 10-m-Abstandes.	**Zustimmung zur geänderten Lage der Stellplätze entlang des Betriebsgebäudes**

	Aus der Pflanzliste sollte die Mehlbeere herausgenommen werden, da diese Arten als Wirtspflanzen für die meldepflichtige Feuerbrandkrankheit (Erreger: Bakterium Erwinia amylovora) gelten. Diese Krankheit ist hochansteckend und kann sich schnell seuchenartig ausbreiten und den angrenzenden Obstbau gefährden.	Die genannte Pflanzenart wird aus der Pflanzenliste gestrichen = redaktionelle Korrektur.	**Nicht erforderlich**
	V. <u>Belange des Immissionsschutzes:</u> Nach Tabelle 6 der schalltechnischen Untersuchung der meixner Stadtentwicklung GmbH vom 13.10.2021 unterschreiten die prognostizierten Lärmimmissionen die geltenden Immissionsrichtwerte in der an das Plangebiet geltenden Bebauung um mindestens 10 dB(A). Es werden daher keine Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Satz 2 der Festsetzung Nr. 1.1 bitten wir entsprechend des Vorschlages im o. g. Gutachten zu vervollständigen.	Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1 wird wie folgt ergänzt: `Die Lärmimmissionen, **ausgehend von den Vorhaben und Anlagen auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 118, incl. Fahrverkehr,** dürfen in Summe mit anderen gewerblichen Anlagen an den maßgeblichen Immissionsorten der Umgebungsbebauung die nachstehenden Immissionswerte nicht überschreiten:…´ = redaktionelle Klarstellung.	**Nicht erforderlich**
1.11.	**Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Hirschgraben 2, 88214 Ravensburg Eingang per E-Mail: 14.01.2022**		
	[…] der Regionalverband bringt zum o.g. Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vor. […]	**---**	**---**

	2. Private Bedenken und Anregungen		
2.1.	[redacted] **Eingang: 14.01.2022**		
	[…] in der Baubeschreibung zum Bebauungsplan des ehemaligen Publiplast-Gebäudes wurden folgende Vorgaben getroffen:		
	1. Die geplante Erweiterung des Fabrikgebäudes soll moderat erfolgen und der bestehenden Firma Erweiterungskapazitäten geben.		
	2. Es sollen keine weiteren Firmen angesiedelt werden.		
	3. Es gibt keine Ausweichmöglichkeiten (das Industriegebiet war noch nicht erschlossen).		
	Zu der Änderung der Bauleitplanung für das SpaceTech-Gebäude auf dem ehemaligen Publiplast-Gelände habe ich folgende Einwände:		
	1. Die Bebauung des an ein Misch- und Wohngebiet angrenzenden Industriegebiets muss möglichst klein gehalten werden, um dem Gesamtbild des dörflichen Charakters Rechnung zu tragen. Eine weitere Ausweitung der Gebäudegröße ist aus diesen Gründen abzulehnen. Die Pflanzung der vorgeschriebenen Bäume und Sträucher muss erfolgen und darf z. B. nicht durch eine „kann“-Bestimmung ersetzt werden.	Die Größe des ausgewiesenen Baufensters orientiert sich am bisher rechtskräftigen Bebauungsplan, es ist durch eine Baugrenze verbindlich festgesetzt. Erweiterungen außerhalb des Baufensters sind nicht zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebotes sind verbindlich und müssen umgesetzt werden.	**Nicht erforderlich**
	2. Es wurde im Widerspruch eine zweite Firm (Carbospacetech GmbH) angesiedelt.	Bei der genannten Firma handelt es sich um eine Tochterfirma von SpaceTech.	**Nicht erforderlich**
	3. Es ist nicht zu erwarten, dass das schnelle Wachstum der Firmen im letzten Jahrzehnt abrupt abbricht. In einem Zeitungsartikel wurde bekannt gegeben, dass sich die Raumfahrtfirma mit Solarpanelen auch für den allgemeinen Markt öffnen will. Die Firmenstrategie ist demnach auf weiteres Wachstum ausgelegt. Je früher dafür auf das Industriegebiet ausgewichen wird, desto besser. Es ist nicht einzusehen, dass das Dorf bis zum Ausreizen mit eine überproportional großen Industrieanlage und dem verbundenen Emissions- und Parkproblem belastet wird. Insbesondere, da Alternativen vorhanden und auch explizit dafür vorgesehen sind.	Die vorliegenden Planungen entsprechen den derzeitigen Anforderungen der Firma. Im Vergleich der Gesamtfläche von Kippenhausen zum vorliegenden Plangebiet kann keinesfalls von einer `überproportional großen Industrieanlage´ gesprochen werden. Gewerbeflächen sind in Immenstaad, wie in der gesamten Bodenseeregion, knapp und nachgefragt. Im Gewerbegebiet `Steigwiesen´ stehen nur noch wenige Flächen zur Verfügung. Die Verlagerung eines Teil des Fa. SpaceTech an einen anderen Standort hätte einen deutlich erhöhen Logistik- und Verwaltungsaufwand zur Folge.	**Nicht erforderlich**
	Bitte nehmen Sie meine Einwände zur Kenntnis. […]		

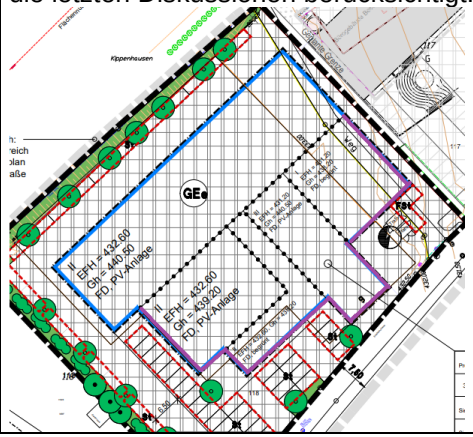
2.2. [redacted] **Eingang: 14.01.2022**			
	[…] mit diesem Schreiben möchte ich mit nachfolgend gelisteten Punkten Stellung nehmen und Einspruch erheben zu den in Bezug auf den bestehenden Bebauungsplan vorgeschlagenen Änderungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Firma SpaceTech.		
	1. Lärmschutz / Immissionsrichtwerte		
	Die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) gibt als Immissionsrichtwert außerhalb von Gebäuden in Gewerbegebieten tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) vor. Warum wurden diese Werte im Bebauungsplanentwurf für das eingeschränkte Gewerbegebiet zu Grunde gelegt? Worin besteht eine Einschränkung des Gewerbegebiets, wenn nicht bei den für angrenzende Wohngebiete entstehende Immissionen wie Lärm?		
	Da die oben genannte Vorschrift keine Werte für eingeschränktes Gewerbegebiet vorgibt, möchte ich an dieser Stelle ein Urteil des Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg zitieren, das das Rechtsverständnis des Gerichts für Lärm verursacht durch ein angrenzendes eingeschränktes Gewerbegebiet aufzeigt: In der Begründung des Urteils steht, „dass die von dem eingeschränkten Gewerbegebiet ausgehenden Schallimmissionen gewerblicher Anlagen und des Fahrverkehrs auf gewerblich genutztem Gelände so zu beschränken sind, dass an den Grenzen des eingeschränkten Gewerbegebiets die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bei Nacht nicht überschritten werden.“ (Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 8. Senat, 8 S 2042/99). Das Urteil gibt damit vor, dass beim Schallschutz keine Unterschiede zwischen eingeschränktem Gewerbegebiet und Mischgebiet gemacht werden! Dies entspricht gemäß Rechtsprechung dem Charakter des eingeschränkten Gewerbegebiets.	Aus der im Textteil des Bebauungsplanes enthaltenen Festsetzung Nr. 1.1 ergibt sich eindeutig, dass gegenüber dem Mischgebiet, also der südwestlich gelegenen Nachbarbebauung die genannten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden dürfen (Tags / nachts 60 / 45 dB(A). Der in der Festsetzung enthaltene höhere Wert (tags / nachts 65 / 50 dB(A) ist nur in Richtung des nordöstlich gelegenen eingeschränkten Gewerbegebietes zulässig. Dabei handelt es sich um eigene Flächen und Betriebsgebäude der Fa. SpaceTech.	**Nicht erforderlich**

	Die Einhaltung der genannten Immissionswerte bezieht sich im oben genannten Urteil auf die Grenzen des eingeschränkten Gewerbegebietes, dies könnte so in den Bebauungsplan zum Schutz des benachbarten Mischgebietes uns insbesondere des diagonal benachbarten Wohngebietes aufgenommen werden. Unter Berücksichtigung der oben zitierten Rechtslage und dem vom Vorhabenträger vorgelegten Schallgutachten, bei dem sogar die Werte des eingeschränkten Gewerbegebietes weit unterschritten werden, spricht nichts dagegen, im Bebauungsplan die Grenzwerte für Schallimmissionen an den Grenzen des eingeschränkten Gewerbegebiets auf 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht zu setzen.		
	Immissionswerte für Mischgebiet werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls genannt, sind aber nicht relevant, da der Bebauungsplan nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) beinhaltet. Es ist nicht ersichtlich, warum diese Werte im Textteil erwähnt werden und sollten deshalb gestrichen werden.	Die südwestliche Nachbarbebauung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan `Seelbachstraße´ als Mischgebiet ausgewiesen. Die In der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.1 genannten Immissionsrechtwerte für Mischgebiete sind daher relevant und dienen dem Schutz der Nachbarschaft.	**Nicht erforderlich**
	2. Ausgewiesene Parkplätze		
	Bereits jetzt werden von Mitarbeitern der Fa. SpaceTech außerhalb des Firmengrundstücks nicht zum Parken ausgewiesene Flächen genutzt, d. h. die vorhandenen Parkplätze auf dem Firmengelände sind bereits jetzt nicht ausreichend.	Im Zuge der Bautätigkeiten der letzten Monate konnten auf dem Betriebsgelände nicht alle Pkw-Stellplätze genutzt werden. Fahrzeuge wurden daher verstärkt außerhalb geparkt. Diese Situation wird sich mit der Fertigstellung der Betriebsgebäude und der Anlage der zusätzlichen Stellplätze deutlich entspannen.	
	Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind 53 Parkplätze ausgewiesen, weitere Parkplätze können auf Grund fehlender Flächen nicht mehr hinzugefügt werden.	In der aktualisierten Planung werden insgesamt 52 Stellplätze ausgewiesen.	
	Unter Berücksichtigung der Vorgaben des LBO Baden-Württemberg (§ 37) müssen selbst bei großzügiger Berechnung zu Gunsten des Vorhabenträgers mindestens 101 Stellplätze bei der geplanten Nutzung der Flächen ausgewiesen werden (69 für den Nutzflächenbereich, 32 für den Bürobereich; oder 76 Kfz-Stellplätze und 101 Fahrradstellplätze). Die Anzahl der erforderlichen Plätze erhöht sich, wenn alle Flächen und Stockwerke des eingezeichneten Bürobereichs in die Berechnung einbezogen werden.	Insgesamt stellt sich die Situation wie folgt dar: Erforderlich wären gem. Stellplatzberechnung 32 Stellplätze, es werden jedoch 52 St. ausgewiesen. Auf dem angrenzenden Betriebsareal stehen weitere 40 Plätze zur Verfügung.	

	Es ist offensichtlich, dass für die geplante sehr dichte Bebauung und die damit gegebene Anzahl von Mitarbeitern die Fläche für die vorgeschriebenen Stellplätze nicht ausreichend bemessen und zu befürchten ist, dass zukünftig nicht nur in der Seelbachstraße auf den Seitenstreifen bzw. in den Apfelplantagen geparkt wird, sondern auch in den angrenzenden Wohngebieten, die dafür weder ausgelegt noch vorgesehen sind.	Siehe oben.	
	In diesem Zusammenhang möchte ich auf den 1. und insbesondere den 2. Punkt des Urteils des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg 8. Senat, Aktenzeichen 8 S 1928/19 hinweisen: „1. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind im Hinblick auf ein zusätzliches Verkehrsaufkommen regelmäßig auch die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen, einschließlich des Interesses der Nachbarn, von einer Überlastung „ihrer“ Erschließungsstraße und einer damit verbundenen Beeinträchtigung der Nutzung ihrer Grundstücke verschont zu bleiben. Erforderlich ist eine realistische Bewertung des Verkehrsaufkommens und der daraus auch für die Nachbarschaft verbundenen Belastungen. Ob die Planung dem bauordnungsrechtlichen Vorgaben entspricht, ist hierbei nicht entscheidend." Und „2. Können bei dem durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmten Vorhaben die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nicht nachgewiesen werden, fehlt es an der Vollzugsfähigkeit und damit an der städtebaulichen Erforderlichkeit des Bebauungsplans.“	Es können gem. Stellplatzberechnung mehr als die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.	**Nicht erforderlich**
	3. Gesamthöhe der Gebäude		
	Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird de facto die Gesamthöhe der Gebäude um weitere 2 m auf bis zu 442,50 m erhöht (von ursprünglich / gültiger Bebauungsplan 438,72), da Aufbauten von bis zu 2 m erlaubt werden: „ Die ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhen durch gebäudetechnische Anlagen (Kamine, Be- und Entlüftungsanlagen etc.), Aufbauten für Solarkollektoren sowie Treppenhäuser und Aufzugsschächte um bis zu 2 m ist zulässig.“ (siehe 1.2.3 des Textteils des vorhabenbezogenen Bebauungsplans)	Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan `Seelbachstraße´, Kippenhausen lässt eine Bauhöhe von 441.00 m ü. NN zu. Diese Höhe liegt über den Festsetzungen im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.	**Nicht erforderlich**

	Da Solarkollektoren/Photovoltaik bestimmungsgemäß eine möglichst große Fläche bedecken müssen und auch auf fast allen Gebäuden des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen sind, würde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine 2 m höhere Verbauung über die gesamte Länge der bestehenden Oberkante des Gebäudes erlaubt und damit das bereits heute nicht mehr der Intention des ursprünglichen Bebauungsplans (siehe Begründung des gültigen Bebauungsplan) entsprechende extrem massive Erscheinungsbild zusätzlich erheblich verschlimmert (zusätzliche 25 % der bereits existierenden Gebäudehöhe).	Es wird vorgeschlagen, nur flächig aufgelegte Solaranlagen zuzulassen und die Fläche aller technischen Dachaufbauten (Lüftung, Aufzugüberfahrten, Treppenhäuser etc. auf maximal 20 % der Dachfläche zu begrenzen. Damit ist gewährleistet, dass die festgesetzte Gebäudehöhe eingehalten wird.	**Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.1 – Dachform -, wonach nur aufgelegte Solaranlagen zulässig sind.**
	Die ausnahmsweise Überschreitung von Solarkollektoren/Photovoltaik kann gestrichen werden, da bei den bereits vorhandenen Gebäuden die Photovoltaikanlage flach auf dem Dach installiert wurde und damit nicht sichtbar ist, d. h. auch eine nicht sichtbare Installation von zeitgemäßer selbstverständlich zu befürwortender Installation von Solarkollektoren/Photovoltaikanlagen ist möglich.	Siehe oben	**Nicht erforderlich (siehe oben)**
	Ich bitte deshalb darum, bei der ausnahmsweisen Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhen im Bebauungsplan mindestens die Solarkollektoren (und auch Photovoltaikanlagen) zu streichen.	Siehe oben	**Nicht erforderlich**
	In diesem Zusammenhang muss auch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingezeichnete „Kordellinie“ (d. h. die Kennzeichnung der erlaubten Höhen der Bebauung innerhalb des Bebauungsplans) rechtssicher eingezeichnet werden, da diese identisch eingezeichnet ist zu der strittigen Höhe im derzeit gültigen Bebauungsplan. Das heißt gemäß Kennzeichnung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hätte die bereits durchgeführte Überschreitung der Gebäudehöhe bezogen auf den gültigen Bebauungsplan nicht erfolgen dürfen und damit auch die bereits gebauten Gebäude ohne Befreiung vom Bebauungsplan nicht mit der gebauten Höhe genehmigt werden dürfen!	Die sog. `Knödellinie´ ist rechtssicher dargestellt und bildet die Höhenentwicklung des Vorhabens ab. Zusammen mit den Baugrenzen werden eindeutige Flächen definiert, in denen die eingetragene Höhenentwicklung zulässig ist.	**Nicht erforderlich**

	4. Grundflächen- und Geschossflächenzahl		
	Bei der Vorstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mehrfach die „zeitgemäße Verdichtung von Gewerbeflächen“ herangezogen. Diese ist grundsätzlich in einer kleinen Ortschaft mit nur wenigen hundert Einwohnern in Frage zu stellen. Auch in Immenstaad gibt es mit Steigwiesen II ein Gewerbegebiet, das für größere Betriebe in geeignetem Umfeld attraktive Flächen zur Verfügung stellt.	Im Vergleich zur Gesamtfläche von Kippenhausen stellt die von Spacetech gewerblich genutzte Fläche nach wie vor einen deutlich untergeordneten Bereich dar, der den Ort keinesfalls dominiert. Darüber hinaus bietet der Betrieb wohnortnahe Arbeitsplätze. Im Gewerbegebiet `Steigwiesen´ stehen nur noch wenige Flächen zur Verfügung. Die Verlagerung eines Teils des Betriebes an einen anderen Standort hätte einen deutlich erhöhen Logistik- und Verwaltungsaufwand und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge.	**Nicht erforderlich**
	Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird bezogen auf den derzeit gültigen Bebauungsplan die Geschossflächenzahl mehr als verdoppelt, und damit die Flächennutzung extrem verdichtet. Unter Berücksichtigung der unter Punkt 2 genannten Aspekte ist die Rechtsgültigkeit der Änderung zu hinterfragen.	Mit der zulässigen Mehrgeschossigkeit werden knappe Gewerbeflächen deutlich besser genutzt als dies bei einer eingeschossigen, in die Fläche gehenden Bebauung der Fall wäre. Gem. § 1a (1) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die vorliegende Planung trägt diesem Grundsatz Rechnung.	**Nicht erforderlich**
	Es ist auch zu hinterfragen, warum die Baunutzungsschablone im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht korrekt mit Zahlen hinterlegt ist, die diesen Sachverhalt offen darlegt.	Die zulässige Zahl der Vollgeschossigkeit ist im Baufenster eingetragen und damit korrekt und nachvollziehbar festgesetzt.	**Nicht erforderlich**
	5. Nutzung		
	Die Liste des derzeit gültigen Bebauungsplans schränkt die Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebiets weiter ein als im vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Warum wurden - Öffentliche Betriebe - Tankstellen - Anlagen für sportliche Zwecke Gestrichen?	Siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen.	**Nicht erforderlich**
	Ich bitte, dass diese Einschränkungen weiter enthalten sind, um auch mittel- bis langfristig die Intention des bestehenden Bebauungsplans zu erhalten. […]	Der Ausschluss der o. a. Nutzungen wird beibehalten.	**Nicht erforderlich**

2.3. [redacted] **Eingang per E-Mail: 14.01.2022**			
	[…] hiermit möchte ich zu folgenden Punkten Stellung nehmen: Immissionen: Bisher musste das Eingeschränkte Gewerbegebiet immer mit Werten von Tagsüber 60dba und nachts 45dba eingehalten werden. Daher bitten wir, dies auch weiterhin wieder so Festzusetzen. Bei der damaligen Planung 2007 des Bebauungsplanes wurde extra auf die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Grundstück und des Dorfers in Richtung Süden hingewiesen.	Siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme 2.2. In Richtung der angrenzenden Bebauung müssen die genannten Immissionsgrenzwerte eingehhalten werden (Tags / nachts 60 / 45 dB(A).	**Nicht erforderlich**
	Rechtsplan: Im Falle der zeichnerischen Gestaltung des Rechtsplanes, möchten wir bitten, dass diesmal die Knödellinien (Rechtsplan als 15.14 bezeichnet) nun auch wirklich in Sich geschlossen eingezeichnet werden. Bei der Auslegung des letzten Bauantrages gab es hier Auslegungen im Bauamt, dass eine nicht geschlossene Knödellinie nichts abgrenzen würde. Daher möchten wir hier Vorsorgen und zukünftige Missverständnisse vermeiden.		
	Hier als Bild angezeigt. Die Lila Linien sollen diese Bitte aufzeigen, das hier die Knödellinie nicht fertig gezeichnet ist, wenn man die letzten Diskussionen berücksichtigt. 	Die Knödellinie trennt das unterschiedliche Maß der Nutzungen – hier die Gesamthöhen der Gebäude – innerhalb des Baufenster ab und ist korrekt eingetragen. Das Weiterführen dieser Linie, wie im Planausschnitt lila dargestellt, ist nicht erforderlich, weil das Baufenster die weitere Abgrenzung darstellt und zusammen mit der Knödellinie jeweils eine in sich geschlossene Fläche darstellt.	**Nicht erforderlich**