Nr.	Bedenken/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussantrag	Beschluss
1. Träger öffentlicher Belange - Bedenken und Anregungen			
1.1.	**Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung u. Baurecht, 88041 Friedrichshafen (Eingang per Mail am 13.06.2025)**		
	wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 15.05.2025 und geben zu o. g. Bebauungsplanvorentwurf folgende koordinierte Stellungnahme ab:		
	A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können		
	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes: 1. Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung (9.2) sind um konkrete Angaben zur Farbtemperatur (von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin), Abstrahlung (nach unten, nicht in die freie Landschaft), Gehäusetemperatur sowie Beschränkung auf die Nutzungszeit zu ergänzen. Die Festsetzungen zur Ausrichtung der Beleuchtung sowie der Beleuchtungszeiten dienen auch dem Schutz Licht meidender Fledermausarten (vgl. koordinierte Stellungnahme zur Ergänzungssatzung „Riedetsweiler Flst.-Nr. 1612" vom 10.12.2024).	Es wird vorgeschlagen, die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.2 – Außenbeleuchtung um die vom LRA Bodenseekreis genannten Punkte zu ergänzen.	**Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 9.2**
	Die Untersuchungen zur Fauna sollen um xylobionte Käfer ergänzt werden (VUB, S. 12). Diese kommen typischerweise in abgängigen Obsthochstämmen vor, wie die im Plangebiet entfallenden Bäume, welche Höhlen und rissige Rindenbereiche aufweisen. Das Ausmaß der Beeinträchtigung hochwertiger Lebensraum-typen/-strukturen (VUB, S. 14) sollte aufgrund der betroffenen Hochstämme mit „mittel" bewertet werden.	Die vorliegende Untersuchung zum Artenschutz wurde um xylobionte Käfer ergänzt. Ein Vorkommen streng geschützter Arten kann ausgeschlossen werden.	**Nicht erforderlich**
	2. Der Ausgleich, der im weiteren Verfahren berechnet und festgelegt wird, sollte möglichst in der Nähe erfolgen, z. B. durch die Stärkung des nördlich bestehenden Streuobstbestandes oder zumindest den in Aufstellung befindlichen Biotopverbund	Es wird vorgeschlagen, das Eingriff-Ausgleichsdefizit in Höhe von 55.369 Biotopwertpunkten über die Ökokonto-Maßnahme `Extensivierung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einer Fettwiese und einem Schilfröhricht ´auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 422, Gemarkung Baitenhausen auszugleichen.	**Zustimmung zum vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleich über das Ökokonto der Stadt Meersburg**

	unterstützen. Die Stämme und Starenkästen der alten Obstbäume sollten im Hinblick auf die Habitatkontinuität möglichst stehend in räumlicher Nähe untergebracht werden.	Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung der Planung.	**Nicht erforderlich**
	Rechtsgrundlage Zu 1.: § 44 Abs. 1 BNatSchG, § 39 BNatSchG Zu 2.: § 22 NatSchG		
	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) Zu 1.: §§ 44 Abs. 5, 45 Abs. 7 BNatSchG Zu 2.: Berücksichtigung im Rahmen der Planung		
	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> 1. Um alle möglichen bauordnungsrechtlichen Verfahren einzubeziehen bitten wir in der Festsetzung 9.1 das Wort „Bauanträgen" durch „Bauvorlagen" zu ersetzen. Gleiches gilt für Hinweis Nr. 1.	Redaktionelle Korrektur im Textteil.	**Nicht erforderlich**
	2. Wir weisen darauf hin, dass die noch festzusetzenden externen Ausgleichsflächen in den folgenden Bekanntmachungen anzugeben sind, sofern sie Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB enthalten.	Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung im weiteren Verfahren.	**Nicht erforderlich**
	3. Wir bitten den Rechtsstand der LBO und GemO zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zu prüfen.	Prüfung und ggfs. redaktionelle Korrektur im Textteil.	**Nicht erforderlich**
	4. Im geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Stichstraße als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Fläche festgesetzt. Ob die nun für die Grundstücke Flst.-Nr. 1612/4 und 1612/14 erstmalige Festsetzung als Verkehrsfläche eigentumsrechtlich verwirklicht werden kann, bitten wir zu prüfen.	Die Planung wurde überarbeitet, die Inanspruchnahme des Grundstücks Fl. St. Nr. 1612/14 ist nicht erforderlich. Die Nutzung des Fl. St. Nr. 1612/4 als Verkehrsfläche ist gesichert.	**Nicht erforderlich**

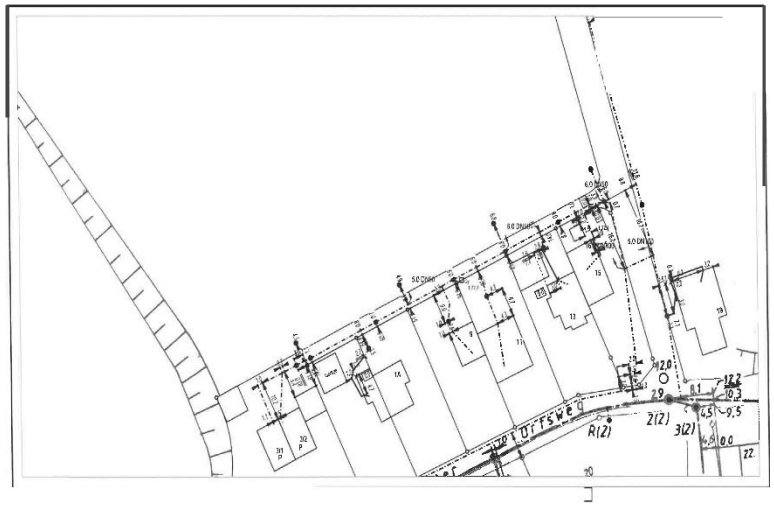
	II. <u>Belange des Bauordnungsrechts:</u> 1. Der VHG Mannheim hat in seinem Urteil vom 14.11.2023 (5S3639/21) festgestellt, dass eine Anknüpfung von Bezugshöhen an die „bestehende Geländeoberfläche" ungenügend sei. Die Festsetzung der EFH in Bezug auf das gewachsene Gelände sollte daher geändert werden. Da die Stichstraße bereits besteht, wird angeregt, Festlegungen von deren Höhe aus zu treffen, wie auch in der Begründung auf Seite 23 ausgesagt.	Es wird vorgeschlagen, die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.0 – Höhenlage der Gebäude wie folgt zu aktualisieren: *`Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertig-Fußboden FFB) darf maximal 0,70 m über der Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird im Schnittpunkt des Baufensters auf dem jeweiligen Baugrundstück´.*	**Zustimmung zur vorgeschlagenen Aktualisierung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2.0**
	2. Die Vorgaben zur Vermessung in Hinweis 1 sind nur als Festsetzung durchsetzbar. Auch die Höhe am Hausgrund sollte angegeben sein.	Es handelt sich um einen Hinweis an Planer und Bauherrn.	**Nicht erforderlich**
	3. „Untergeordnete Bauteile" und „Vorbauten" sind in § 5 Abs. 6 LBO definiert. Wir bitten um korrekte Verwendung der Begriffe in Festsetzung Nr. 4.2.	Redaktionelle Korrektur.	**Nicht erforderlich**
	4. Wir weisen darauf hin, dass bei Ausnutzung der in Festsetzung 6.0 zulässigen maximalen Höhe für Garagen und Carports keine Grenzprivilegierung mehr besteht.	Kenntnisnahme.	**Nicht erforderlich**
	5. Die in der Nutzungsschablone angegebenen Dachneigungen stimmen nicht mit der örtlichen Bauvorschrift 2.1 überein.	Redaktionelle Korrektur.	**Nicht erforderlich**
	6. Wir weisen darauf hin, dass das im städtebaulichen Vorentwurf dargestellte mittlere Reihenhaus mit den angegebenen Maßen aufgrund der GRZ 0,4 nicht realisierbar wäre.	Es wird vorgeschlagen, die Grundflächenzahl für das genannte mittlere Reihenhaus so anzupassen, dass das Baufenster ausgenutzt werden kann.	**Zustimmung zur vorgeschlagenen Anpassung der grundflächenzahl an das mittlere Reihenhaus**
	III. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> 1. Der lokale natürliche Wasserhaushalt wird durch die Versieglung von Flächenanteilen in Neubaugebieten erheblich verändert. Dadurch erhöht und beschleunigt sich der Anteil des Oberflächenabflusses. Dies geschieht zum Nachteil der Verdunstung und Grundwasserneubildung. Diese Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes haben zum Teil gravierende städtebauliche Folgen (z. B. lokale Überschwemmungen, erhöhte Mischwasserentlastungen aus der städtischen	Kenntnisnahme, die Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt sind bekannt und sollen durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung verringert werden.	**Nicht erforderlich**

	Kanalisation etc.). Um diese Einflüsse zu reduzieren ist eine zielgerichtete Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen. Für die Ermittlung der entsprechenden Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung ist die lokale Wasserhaushaltsbilanz eine wichtige Planungsgrundlage, deren Erstellung gemäß DWA-M 102-4 daher empfohlen wird.	Eine lokale Wasserhaushaltsbilanz wird ggfs. im weiteren Verfahren erarbeitet.	**Nicht erforderlich**
	2. Die Entwässerung soll in nachfolgenden Bauausführungsverfahren über Einzelmulden auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. (Festsetzung Nr. 8.0 (S. 6). Da kein Baugrundgutachten vorgelegt wurde, ist die Realisierbarkeit derartiger Mulden zu hinterfragen und bereits im Rahmen des Bebauungsplans nachzuweisen. Es sind die in § 55 Abs. 2 WHG genannten Alternativen zu prüfen, zum Beispiel durch Versickerungsversuche.	Selbst bei unzureichenden Versickerungseigenschaften der anstehenden Böden tragen die festgesetzten Mulden zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser bei.	**Nicht erforderlich**
	Bei schlecht durchlässigem Untergrund könnten dränierte Sickermulden oder Mulden-Rigolen erstellt werden. Wobei die Drainageleitungen beider Anlagentypen an ein Gewässer (hier Töbelebach) anzuschließen sind. Drainageleitungen dürfen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der Entwässerungsplanung.	**Nicht erforderlich**
	Sollte die Parzellierung wie auf S. 22 der Begründung angedeutet erfolgen, ist lediglich für das östlichste Grundstück eine Ableitung von Muldenüberläufen und Drainageleitungen an den Töbelebach möglich. Für die restlichen sieben Baugrundstücke sind keine entsprechende Leitungsrechte über die Nachbargrundstücke und auch keine entsprechende Sammelleitung oder offene Rinne mit Fließrichtung nach Osten zum Töbelebach geregelt. Alternativ könnte im oder am Alten Ortsweg die o. g. Leitung oder offene Rinne als öffentliche Anlage errichtet werden. Auf Seite 24 wird unter Nr. 6.3 im vorletzten Unterpunkt auf eine nicht existente Nr. 5.6 hingewiesen. Hier ist redaktionell zu korrigieren.	Es wird vorgeschlagen parallel zur Anliegerstraße ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Meersburg, sowie der Ver- und entsorgungsträger festzusetzen. Damit wird die Verlegung eines Regenwasserkanals möglich, an den alle Grundstücke angerschlossen werden können. Richtig ist Pkt. 6.6 - redaktionelle Korrektur.	**Zustimmung zur Ausweisung eines Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Meersburg sowie der Ver- und Entsorgungsträger** **Nicht erforderlich**
	Unter Nr. 6.6 wird lediglich auf mögliche Muldengrößen eingegangen. Wie bereits in früheren Stellungnahmen dargelegt, sind die Erfahrungen mit privaten Einzelmulden überwiegend negativ und garantieren keine dauerhafte Reinigung. Konflikte mit den Gemeinden und Wasserbehörden sind oft die Folge.	Zugunsten eines sparsamen Umgangs mit knappen Bauflächen soll an Mulden auf den privaten Baugrundstücken festgehalten werden. Diese können auch auf kleineren Grundstücken problemlos in die Gartengestaltung integriert werden, wie positive Beispiele zeigen.	**Nicht erforderlich**

	Eine bürgerfreundliche Lösung, die sich vielfach gut bewährt hat, ist die gemeinschaftliche zentrale Mulde auf öffentlichem Grund. Eine mögliche Lösung wurde bereits im Schreiben vom 10.12.2024 empfohlen (Verfahren Einbeziehungssatzung).		
	Grundsätzlich ist die Gemeinde verpflichtet, sich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen über den sachgerechten Umgang mit Abwasser Gedanken zu machen (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB). Die Abwasserbeseitigung, einschließlich Niederschlagswasser nach § 54 Abs. 1 Ziffer 2 WHG, gehört zur Erschließung.	Kenntnisnahme, dieser Aspekt ist im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Eine detaillierte Planung zur Regenwasserbewirtschaftung wird auf der Grundlage der im Bebauungsplan enthaltenen Vorgaben parallel zum weiteren Verfahren erarbeitet und mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt.	**Nicht erforderlich**
	3. Starkregenrisikomanagement: Eine Gefährdung des Plangebiets in Bezug auf Starkregen ist nicht auszuschließen. Da Bauleitplanungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden dienen, ist auf das Thema Starkregen einzugehen. Die Möglichkeit der Festsetzung im Bebauungsplan ist in § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ausdrücklich erwähnt.		
	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. Die Gemeinde Meersburg erarbeitet derzeit ein Starkregenrisikokonzept dessen erste Ergebnisse in den Bebauungsplan mit einfließen können. Außerdem empfehlen wir einen Überflutungsnachweis in Anlehnung an die DIN 1986-100 durchzuführen.	Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die das Thema Starkregen berücksichtigen. Hierzu gehören Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, Erdgeschoss-Fußbodenhöhen, die 70 cm über der Straßenhöhe liegen und örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Freiflächen.	**Nicht erforderlich**
	IV. <u>Belange der Landwirtschaft:</u> Nördlich des Geltungsbereichs liegt ein landwirtschaftliches Anwesen, mit umfassender Pferdezucht und -haltung sowie einem großen Reitbetrieb. Bei Heranrücken einer Wohnbebauung um ca. 30 - 40 m bestünde nur noch ca. 106 m Abstand zum Hofstellenmittelpunkt. Aufgrund des vorhandenen Lärm- und Immissionsaufkommens durch die erforderlichen	Die Ortsrandverlage verändert sich im Vergleich zur bestehenden Siedlungsstruktur nur unwesentlich. Der genannte Betrieb wurde bisher keinesfalls als Problem empfunden. Die Neubebauung ist – ebenso wie der südlich angrenzende Bestand nach Süden und damit vom landwirtschaftlichen Betrieb weg orientiert.	**Nicht erforderlich**

	Betriebsabläufe und eine zwingend notwendige Dunglege auf diesem landwirtschaftlichen Hofareal ist mit tierhaltungs-bedingten Einflüssen zu rechnen. Das Landwirtschaftsamt empfiehlt die Prüfung eines möglichen Immissionskonfliktes. Eine Voreinschätzung könnte von der Gemeinde über unser Landwirtschaftsamt (Ansprechpartnerin Ute Welsch, Durchwahl -5809) beim Stallklimadienst des Regierungspräsidiums Tübingen angefragt werden.		
	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). Im Plangebiet ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Diese Formulierung ist in der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 9.1 enthalten, der Erdmassenausgleich jedoch nicht verpflichtend festgesetzt. Nicht erwähnt bzw. dargelegt sind Entsorgungsmöglichkeiten für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich ist. Dabei ist zu beachten, dass ab 01.01.2024 grundsätzlich verwertbare Böden nicht mehr auf Deponien verbracht werden können (§ 7 Abs. 3 Deponieverordnung - DepV). Der Erdmassenausgleich ist als zu prüfender Belang in die Abwägung einzubeziehen.	Die Festsetzung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe 0,70 m über der Straßenhöhe lässt die Angleichung der Grundstücksflächen mit überschüssigem Aushubmaterial zu. Allerdings sind zugunsten des wirtschaftlichen Umgangs mit knappen Bauflächen die Grundstücke eher knapp zugeschnitten, so dass die Möglichkeiten zum Einbau von Aushubmaterial begrenzt sind. Die Festsetzung eines verpflichtenden Erdmassenausgleichs ist kaum möglich, weil dieser unmittelbar von der Art des jeweiligen Bauvorhabens abhängt (z. B. Unterkellerung, teil-Unterkellerung, Bodenplatte etc.). Ähnlich verhält es sich mit Wiederverwertungs- bzw.- Entsorgungsmöglichkeiten. Diese sind abhängig von der Marktlage zum Zeitpunkt der Umsetzung der Bauvorhaben.	**Nicht erforderlich**
	VI. <u>Stellungnahme des Sachgebietes Klimaschutzmanagement:</u> Es wird angeregt klarzustellen, dass private Ladesäulen nicht unter den Ausschluss von Festsetzung 1.1, sowie Solar-anlagen nicht vom Ausschluss der örtlichen Bauvorschriften 2.2 und 2.4 fallen. Zusätzlich wird zu den Bauvorschriften 2.4 gebeten klarzustellen, dass die Verwendung von Elementen aus Plastik oder Metallpanelen an der Fassade zulässig ist, wenn diese einer Fassadenbegrünung dienen.	Es wird vorgeschlagen, private E-Ladesäulen und Solaranlagen von der Unzulässigkeit von Tankstellen auszunehmen. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und Metallpanele. Für die Fassadenbegrünung werden ggfs. Rankhilfen benötigt, die jedoch keine flächigen Verkleidungen darstellen und damit zulässig sind.	**Zustimmung zur Zulässigkeit von privaten E-Ladesäulen und Solaranlagen** **Nicht erforderlich**

	Unsere Brandschutzdienststelle, untere Straßenverkehrs-behörde und das Gesundheitsamt haben die Planung zur Kenntnis genommen.	---	**---**
1.2	**Gemeinde Salem, Bauverwaltung, Am Schlosssee 1, 88682 Salem (Eingang per Mail am 15.05.2025)**		
	[Wir bedanken uns….} Von Seiten der Gemeinde Salem werden keine Einwendungen oder Bedenken vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	---	**---**
1.3.	**Thüga Energienetze GmbH, Industriestraße 7, 78224 Singen (Eingang per Mail am 19.05.2025)**		
	vielen Dank für Ihre Anfrage. Ihre Maßnahme in Meersburg-Riedetsweiler liegt außerhalb unseres Netzgebietes, weshalb wir Ihnen keine Auskunft erteilen können. Bitte informieren Sie sich bei der Gemeinde/Stadt über den zuständigen Netzbetreiber. Auf unserer Homepage www.thuega-energienetze.de können Sie sich nach einmaliger Anmeldung in unserer Online Planauskunft die benötigten Pläne auch direkt anfordern.	---	**---**
1.4.	**Polizeipräsidium Ravensburg, Sachbereich Verkehr, Gartenstr. 97, 88212 Ravensburg (Eingang per Mail am 21.05.2025)**		
	Aus verkehrspolizeilicher Siocht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.	---	**---**
1.5.	**Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2 – Alexanderstr. 48, 72072 Tübingen (Eingang per Mail am 22.05.2025)**		
	vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren. Aus denkmalfachlicher Sicht - Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie Archäologische Denkmalpflege - bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken.	---	**---**

1.6.	**Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, Adolf-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen (Eingang per Mail am 27.05.2025)**		
	[wir danken für die Zusendung …]. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: gegen die Aufstellung der Satzung haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig,die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.  	Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung der Planungen.	**Nicht erforderlich**

1.7.	**Stadt Markdorf, Rathausplatz 1, 88677 Markdorf (Eingang per Mail am 04.06.2025)**		
	Die Stadt Markdorf ist von der Planung nicht betroffen. Wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme abegeben zu können.	---	**---**
1.8.	**Regierungspräsidiumg Tübingen, 72016 Tübingen (Eingang per Mail am 05.06.2025)**		
	Fachliche Stellungnahmen siehe Seiten 2 - 3.		
	I. Raumordnung Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von neuen Wohnbaugrundstücken im Norden des Ortsteils Riedetsweiler geschaffen werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das rund 0,35 ha große Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die erforderliche Änderung des FNP soll im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) erfolgen. Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens ist für die neue, nicht aus dem FNP entwickelte Wohnbaufläche ein Bedarfsnachweis zu erbringen oder alternativ ein Flächentausch vorzunehmen. Wir verweisen auf PS 2.5.0 Z (3) des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (2023), wonach die regional bedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanerisch gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Potenziale im unbeplanten Innenbereich vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen sind. Eine über diese Potenzialflächen hinausgehende Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen ist zulässig, wenn gleichzeitig an anderer Stelle bauplanungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen zurückgenommen werden (Flächentausch) oder ein Bedarf nachgewiesen wird, der über die vorhandenen und verfügbaren Potenzialflächen hinausgeht.	Kenntnisnahme, die Stadt Meersburg wird im Rahmen der demnächst anstehenden Flächennutzungsplan-Änderung einen entsprechenden bedarfsnachweis vorlegen oder als Kompensation eine bereits im FNP dargestellte Wohnbaufläche entsprechend zurücknehmen. Diese zeitliche Abfolge erscheint ausreichend, weil der Bebauungsplan ohnehin erst mit dem FNP Rechtskraft erlangen kann.	**Nicht erforderlich**

	Wir weisen darauf hin, dass Meersburg in Plansatz 2.4.3 (Z) des rechtsverbindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (2023) als Gemeinde mit Beschränkung auf Eigenentwicklung festgelegt ist. Ein Nachweis, dass mit der vorliegenden Planung lediglich der Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus dem inneren Bedarf der Gemeinde gedeckt und keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit ermöglicht werden soll, ist daher zwingend erforderlich. Alternativ kann eine Flächenkompensation (z.B. durch Rücknahme einer anderen Wohnbaufläche in entsprechender Größe) erfolgen.		
	II. Landwirtschaft Mit dem Bebauungsplan wird ca. 0,34 ha landwirtschaftliche Fläche überplant, so dass landwirtschaftliche Belange grundsätzlich betroffen sind. Es handelt sich um Flächen der Vorbehaltsflur 1, d.h. landbauwürdige Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Da es sich um eine Erweiterung mit verhältnismäßig geringer Flächeninanspruchnahme handelt, können aus überregionaler landwirtschaftlich-fachlicher Sicht die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen im vorliegenden Fall zurückgestellt werden.	Kenntnisnahme	**Nicht erforderlich**
1.9.	**Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Berbau, 79095 Freiburg (Eingang per Mail am 06.06.2025)**		
	vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.		
	Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:		

	1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen		
	1.1. Geologie Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Tettnang-Subformation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Obere Süßwassermolasse" im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissen- schaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.	Kenntnisnahme	**Nicht erforderlich**
	1.2 Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden- Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.	Kenntnisnahme	**Nicht erforderlich**
	1.3 Bodenkunde Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (Geola BKSO) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BKSO lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen. Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme	**Nicht erforderlich** **Nicht erforderlich**

	Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.		
	2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung im Rahmen der jeweiligen Objektplanungen.	**Nicht erforderlich**
	2.1. <u>Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Es wird empfohlen, den genannten Hinweis zur Geotechnik in den Textteil des Bebauungsplanes zu übernehmen.	**Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zur Geotechnik in den Textteil des Bebauungsplanes**

	2.2. Hydrogeologie Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	---	**---**
	2.3. Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg" (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	Kenntnisnahme	**Nicht erforderlich**
	2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	---	**---**
	3. L**andesbergdirektion**		
	3.1 Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	---	**---**
	Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedaten-gesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung. Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	Kenntnisnahme	**Nicht erforderlich**

1.10	**IHK Bodensee-Oberschwaben, Lindenstr. 2, 88250 Weingarten (Eingang per Mail am 06.06.2025)**		
	wir bedanken uns für die Beteiliung am oben genannten Planungs-verfahren und teilen Ihnen mit, daas von Seiten der Industrie und Handelskammer keine Bedenken bestehen.	---	**---**
1.11	**Handwerkskammer Ulm, 89073 Ul3 (Eingang per Mail am 12.06.2025)**		
	Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen.	---	**---**
1.12	**Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf (Eingang per Mail am 13.06.2025)**		
	wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.05.2025. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. 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	---	**---**

1.13	**Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Hauptstraße 163, 70563 Stuttgart (Eingang per Mail am 16.06.2025)**		
	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	---	**---**
1.14.	**Regierungspräsidium Tübingen, Referat 42, Steuerung und Baufinanzen, 72072 Tübingen (Eingang per Mail am 16.06.2025)**		
	vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Verfahren. Die Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen des Regierungspräsidiums erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan. Straßenrechtliche Belange der Bundes- und Landesstraßen nach § 9 FStrG bzw. § 22 StrG BW werden nicht berührt. <u>Wir bitten bei weiteren Beteiligungen um Beachtung des folgenden Hinweises:</u> Die Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen - wird im Rahmen von Bauleitverfahren durch das Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz - beteiligt. Das für anbaurechtliche Belange zuständige Sachgebiet des Referats 42 gibt daraufhin eine gebündelte straßenrechtliche Stellungnahme der Abteilung 4 an das Referat 21 ab. Wir bitten Sie daher, den oben geschilderten Verfahrensgang bei zukünftigen Anhörungen zu beachten und die Abteilung 4 nicht mehr direkt zu beteiligen.	---	**---**
1.15	**Netze BW GmbH, Eltastr. 1-5, 78532 Tuttlingen (Eingang per Mail am 16.05. und am 16.06.2025)**		
	vielen Dank für die Information zu dem Bebauungsplan. Zum Bebauungsplan bringen wir folgende Anregungen ein. Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, zum Teil auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Kabel zu verlegen	Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung der Planungen.	**Nicht erforderlich**

	sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen. Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen. Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen,nehmen Sie bitte mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form als .pdf-Datei oder .dxf/.dwg-Datei. Für die Zusendung der Unterlagen bedanken wir uns und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.		
1.16	**Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 88214 Ravensburg (Eingang per Mail am 26.06.2025)**		
	der Regionalverband schließt sich den unter „I Raumordnung“ genannten Ausführungen des Regierungspräsidiums Tübingen (Schreiben vom 05.06.2025, Aktenzeichen: RPT0210-2434- 113/8) an, die inhaltlich mit uns abgestimmt wurden. Weitere Anregungen oder Bedenken bring der Regionalverband nicht vor.	Siehe die Bewertung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen.	**Nicht erforderlich**

2. Private Stellungnahmen			
2.1.	**Privat 1, [redacted] 88709 Meersburg (Schreiben vom 28.05.2025 – Posteingang am 17.06.2025)**		
	mit Bezug auf unseren Besuch bei Ihnen im Rathaus am vergangenen Montag zur Einsicht des o.g. Bebauungsplanes legen wir hiermit Einspruch aus folgenden Gründen ein:		
	• Die bestehende Wendeplatte befindet sich auf dem Flurstück 1612/4 und nicht wie gezeigt auf dem Flurstück 1612/14. Dieses befindet sich im Eigentum von den Familien Heinemann und Weissenbühler-Schlee. (Eine Veräußerung oder Umnutzung kommt nicht in Betracht.)	Die Planung wird so überarbeitet, dass das genannte Grundstück Fl. St. Nr. 1612/4 nicht in Anspruch genommen werden muss.	**Zustimmung zur überarbeiteten Planung ohne die Inanspruchnahme des Grundstücks Fl. St. Nr. 1612/4.**
	• Die Zuwege in das geplante Neubaugebiet sind in Bezug auf Rettungswege, Verkehrsaufkommen und Parkplatzbedarf vollkommen unzureichend. Es ist kein Begegnungsverkehr möglich, auch genügt diese nicht bei beidseitiger Bebauung.	Die Anliegerstraße weist eine Breite von 4,00 m auf und ist gerade. Es bestehen ausgezeichnete Sichtverhältnisse von der Einmündung in den Alten Ortsweg bis zum Ende der Straße.-Die Mindestbreite für Rettungswege beträgt gem. VwV Feuerwehrflächen 3,00 m. Seitens der Fachbehörden wurden diesbezüglich keine Bedenken gegen die Planung geäußert.	**Nicht erforderlich**
	• Die Parksituation ist in dem beplanten Gebiet unzureichend. Es existieren keine ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze. Die zu erwartenden Fahrzeuge übersteigen die Anzahl der geplanten Parkplätze. Dies betrifft neben den Anwohnern, Besucher, öffentliche Fahrzeuge, Post, Lieferdienste, Pflege, Handwerker. Das Halten auf der Straße ist nicht möglich (siehe Pkt. 2).	In den örtlichen Bauvorschriften ist festgelegt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.	**Nicht erforderlich**
	• Die beplante Fläche war zum Zeitpunkt der Genehmigung der bisherigen Bebauung im Jahre 2005 ausdrücklich als Ausgleichsfläche deklariert und von einer Bebauung explizit ausgeschlossen. Auch der damalige Bestand an Obstbäumen wurden nach deren Abgang nicht ersetzt. In Erwartung Ihrer Antwort verbleiben wir mit freundlichen Grüßen,	Für den bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ist als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt: *`Erhaltung und pflege des auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 1612 bestehenden Obstbaumbestandes (mindestens 53 Bäume)…´* Diese Bäume befinden sich im nördlichen Bereich des Grundstücks, das von der vorliegenden Planung nicht betroffen ist.	**Nicht erforderlich**

2.2	**Privat 2, [redacted] 88079 Meersburg** **(Schreiben vom 28.05.2025, Posteingang am 02.06.2025 und per Mail am 28.05.2025)**		
	mit Bezug auf unseren Besuch bei Ihnen im Rathaus am vergangenen Montag zur Einsicht des o.g. Bebauungsplanes legen wir hiermit Einspruch aus folgenden Gründen ein: • Die bestehende Wendeplatte befindet sich auf dem Flurstück 1612/4 und nicht wie gezeigt auf dem Flurstück 1612/14. Dieses befindet sich im Eigentum von den Familien Heinemann und Weissenbühler-Schlee. Eine Veräußerung oder Umnutzung kommt nicht in Betracht. • Die Zuwege in das geplante Neubaugebiet sind in Bezug auf Rettungswege, Verkehrsaufkommen und Parkplatzbedarf vollkommen unzureichend. Es ist kein Begegnungsverkehr möglich, auch genügt diese nicht bei beidseitiger Bebauung. • Die Parksituation ist in dem bep!anten Gebiet unzureichend. Es existieren keine ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze. Die zu erwartenden Fahrzeuge übersteigen die Anzahl der geplanten Parkplätze. Dies betrifft neben den Anwohnern, Besucher, öffentliche Fahrzeuge, Post, Lieferdienste, Pflege, Handwerker. Das Halten auf der Straße ist nicht möglich (siehe Punkt 2). • Die beplante Fläche war zum Zeitpunkt der Genehmigung der bisherigen Bebauung im Jahre 2005 ausdrücklich als Ausgleichsfläche deklariert und von einer Bebauung explizit ausgeschlossen. Auch der damalige Bestand an Obstbäumen wurden nach deren Abgang nicht ersetzt. In Erwartung Ihrer Antwort verbleiben wir mit freundlichen Grüßen,	Siehe hierzu die Bewertung der vorstehenden Stellungnahme Privat 1.	**Nicht erforderlich**