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 14.03.2025)**		
	[wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 13.02.2025 und geben ….]		
	Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C		
	A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können		
	I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes: Wie im Punkt A.II der koordinierten Stellungnahme zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans vom 04.08.2023 ausgeführt, ist aufgrund der betroffenen landesweit seltenen, gefährdeten und stark gefährdeten Artenvorkommen davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Konflikte durch vorgezogene CEF-Maßnahmen zu kompensieren sind. Baden-Württemberg hat für die streng geschützte Zaunammer aufgrund des Anteils von 40% am bundesweiten Bestand eine sehr hohe Verantwortlichkeit. Das Artenschutzgutachten geht vom Verlust des Brutreviers der Zaunammer und einer erheblichen Schädigung der lokalen Population aus. Wie dieser Verlust kompensiert werden soll, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Nach dem Gutachten wäre es auf einem größeren Flachdach möglich ein Ersatzhabitat für Zaunammern zu schaffen. Dieses müsste Bäume, Büsche, Brombeerhecken aber auch offene und insektenreiche Freiflächen aufweisen. Ob ein Ersatzhabitat auf „größeren Flachdächern“ im Plangebiet zu diesem Zweck und ggf. als vorgezogene CEF-Maßnahme geschaffen werden kann, ist unklar. Auch im Hinblick auf die in Baden-Württemberg geltende PV-Pflicht sowie statischen Anforderungen an Gebäude ist die Umsetzbarkeit fraglich.	Die Geländekante mit der Baumreihe und der südexponierten Böschung in Teilfläche A wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und künftig durch die Stadt Meersburg gepflegt. In diesem Bereich sind entsprechende Pflanz- und Erhaltungsgebote ausgewiesen, sodass die Fläche als Habitat für die Zaunammer aufgewertet wird. In Verbindung mit den im Plangebiet ausgewiesenen begrünten Flachdächern, dem Gewässerrandstreifen an nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes und den als Wiesenflächen anzulegenden privaten Grünflächen entstehen kleinräumig strukturierte Flächen, die die Habitatstrukturen für Zaunammer, Wendehals und Eidechsen optimieren. Die Pflanzenliste wird um heimisches Saatgut für die Wiesen sowie Vorgaben zur Dachbegrünung ergänzt. Da sowohl die südliche Böschung als auch der Gewässerrandstreifen bereits zu Baubeginn als Grünflächen vorhanden sind, stehen diese als Lebensstätte unabhängig von den	**Zustimmung zur Ausweisung der südexponierten Böschung in der Teilfläche A als öffentliche Grünfläche**

	Zudem müssten die umliegenden Flächen ökologisch, angepasst an die Bedürfnisse der Zaunammer, aufgewertet werden. Die Grünfläche Nr. 3 im Teilgebiet A als Gehölzstreifen zwischen zwei Gebäudereihen kann von dieser Art, die halboffene Landschaften besiedelt, nicht mehr genutzt werden. Begleitende notwendige Aufwertungen umliegender Flächen für diese Art (vgl. Artenschutzgutachten, S. 9) sind aus den Unterlagen ebenfalls nicht ersichtlich Wir weisen darauf hin, dass die Planung ohne die im Gutachten enthaltenen Maßnahmen den artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 widerspricht. Ggf. erforderliche CEF-Maßnahmen als vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen müssen bereits vor dem Eingriff in das Revier / Lebensstätte funktionsfähig sein. Wir bitten nach planerischer Umsetzung der o. g. Vorgaben um eine neuerliche Aussage des Gutachters, ob mit den dann getroffenen Festsetzungen ein artenschutzrechtlicher Verstoß vermieden werden kann. Der Wendehals (RL 2 - stark gefährdet) hat in beiden Teilflächen des Plangebiets „Toren II“ tradierte Vorkommen. Die Teilfläche A wird bereits über Jahre hinweg regelmäßig vom Wendehals als Nahrungshabitat genutzt; die Kopfweiden am Ostrand des Teilgebiets A weisen geeignete Habitatstrukturen auf. In den vergangenen Jahren waren hier beständig Rufe zu vernehmen, was auf einen Brutplatz in diesem Bereich hinweist. (vgl. auch A.II der koordinierten Stellungnahme zur 8. Teiländerung des FNPs vom 04.08.2023). Die im Artenschutzgutachten und in der Begründung detailliert beschriebenen Maßnahmen sind daher in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen. In der Begründung (S. 25) wird als Entwicklungsziel der privaten Grünflächen eine offene Wiese mit „eher kurzrasigen Bereichen“ und „kleineren Gehölzstrukturen“ beschrieben, um insbesondere Goldammer und Wendehals Brut- und Nahrungsmöglichkeiten zu schaffen. Es wird aber nicht definiert, für welche Vogelart Brut- und für welche Art ein Nahrungshabitat zu schaffen ist. In der planungsrechtlichen Festsetzung 8.1 wird „eher kurzrasig“ nicht aufgeführt. Wir bitten dies zu ergänzen. Die innerhalb des Gewerbegebiets gelege-	Arbeiten innerhalb des Plangebietes zur Verfügung. Die Bereiche sind während der Bauzeit zu schützen. Das artenschutzrechtliche Gutachten wurde hinsichtlich der geplanten Maßnahmen überarbeitet. Überarbeitung der planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Bewirtschaftung der privaten Grünflächen im Hinblick auf Wendehals und Goldammer (Staffelmahd mit unterschiedlichen Mähhöhen) = redaktionelle Ergänzungen. Im Bereich der ausgewiesenen Grünflächen entstehen gem. der in der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 8.1 enthaltenen Pflanzgebote offene Wiesen mit Baumpflanzungen und Strauchgruppen. Diese fungieren in Verbindung mit extensiv begrünten Flachdächern als Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten.	**Nicht erforderlich** **Nicht erforderlich**

	nen Flächen sollen durch Staffelmahd und „unterschiedliche Mähhöhen“ der mit heimischem Saatgut angelegten Flächen als Nahrungsgrundlage für den Wendehals dienen. Dies ist in die planungsrechtliche Festsetzung 8.1, Zweckbestimmung Nr. 2, aufzunehmen. Der großflächige Verlust von Nahrungsflächen, auch für andere Vogelarten, sollte bei der Konzipierung der Kompensationsmaßnahmen beachtet werden.	S.o.	**Nicht erforderlich**
	Es ist auch für die anderen betroffenen Brutvorkommen im Detail darzustellen und in die Festsetzungen zu übernehmen, welchen Umfang die „großen Flachdächer“ haben müssen und wie diese ausgestaltet werden müssen, um „Vogelarten wie Goldammer, Neuntöter und Sperlingen als Bruthabitat“ dienen zu können (Artenschutzgutachten Gebiete M2, M5, S. 10). Im Artenschutzrechtlichen Gutachten zu M1 werden „Bäume, Büsche, Brombeerhecken aber auch offene und insektenreiche Freiflächen“ aufgeführt.	Nutzungsbedingt ist während der Nachtzeit nicht von erheblichen Lichtemissionen auszugehen.	**Nicht erforderlich**
	Das Thema lichtmeidende Fledermausarten ist den Artenschutzgutachten entsprechend in den planungsrechtlichen Festsetzungen 9.4 genauer zu beschreiben. Das Thema Lichtemissionen aus den Gebäuden heraus nach außen ist zu ergänzen (vgl. Artenschutzgutachten Gebiete M2, M5, S. 102).	Es wird vorgeschlagen, in den Textteil des Bebauungsplanes einen Hinweis zum Thema Vogelschlag aufzunehmen:	**Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zum Thema Vogelschlag in den Textteil des Bebauungsplanes**
	Das Thema Vogelschlag an Glasflächen und auch Gefährdung von Fledermäusen (Artenschutzgutachten zu M1) ist in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen. Auf den Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zur Bewertung von Planungen wird hingewiesen.	*`Größere zusammenhängende Glasflächen an der Gebäudeaußenhülle sind zu untergliedern oder durch technische Maßnahmen sichtbar zu machen (z. B. Sandstrahlen, Ätzen, Digital- oder Siebdruck).* *Es ist der aktuelle Stand der Wissenschaft für Glasflächen anzuwenden z. B. Hinweise der Vogelwarte CH-6204 Sempach.´* Es wird vorgeschlagen, die örtliche Bauvorschrift Nr. 4.0 –	

	Das Thema Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere ist in die Regelungen aufzunehmen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die in den Artenschutz-Gutachten enthaltenen Vorgaben in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen und dort konkretisiert festzusetzen sind. Anderenfalls ist von einem Widerspruch der Planung zu artenschutzrechtlichen Schutzregelungen auszugehen.	Gestaltung der Freiflächen wie folgt zu ergänzen: *„Erforderliche Einfriedungen sind kleintierdurchlässig anzulegen, d.h. sie müssen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen. Sockelmauern sind unzulässig.“*	**Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 4.0**
	II. <u>Belange des Straßenbaurechts</u>: Das Plangebiet liegt außerhalb des Erschließungsbereiches an der Kreisstraße 7749. Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dies gilt ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen. Eine dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen.	Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes für den Teilbereich A ausgewiesene Erschließungsstraße muss zwingend an die K 7749 angeschlossen werden. Die Anbindung über das bestehende Gewerbegebiet ist aus topographischen Gründen ausgeschlossen.	**Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung / Planer und Beibehaltung des vorgesehenen Straßenanschlusses an die K 7749**
	III. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes</u>: An Gewässern im Innenbereich ist ein Gewässerrandstreifen (GRS) von 5 m ab ausgeprägter Böschungsoberkante einzuhalten, eine solche ist vorhanden. Der GRS dient u. a. zur Sicherung des Wasserabflusses, der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, und der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Im GRS dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen wie z. B. Zäune, Hütten, Terrassen, Treppen oder Kompostanlagen errichtet werden. Außerdem dürfen keine standortfremden Gehölze gepflanzt oder bestehende Grünflächen umgebrochen werden.	Es wird vorgeschlagen, in den Textteil des Bebauungsplanes einen Hinweis zu den einzuhaltenden Gewässerrandstreifen aufzunehmen.	**Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zu den einzuhaltenden Gewässerrandstreifen in den Textteil des Bebauungsplanes**

	Laut Planunterlagen ist im „Teilbereich A“ entlang des Torengrabens im nordöstlichen Bereich ein Grünstreifen vorgesehen. Nach unserer fachlichen Kenntnis hat auch der Gewässerstreckenabschnitt im östlichen Bereich zwischen Flst. 781 und 780 einen offenen Verlauf. Auch hier wäre ein Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante vorzusehen.	Es wird vorgeschlagen, entlang des Torenbaches im Teilbereich A eine Grünfläche als Gewässerrandstreifen auszuweisen.	**Zustimmung zur Ausweisung einer Grünfläche als Gewässerrandstreifen entlang des Torenbachs im Teilbereich A**
	Rechtsgrundlage zu I.: § 39 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG zu II.: § 22 Abs. 1 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) zu III: § 29 WG, § 38 WHG		
	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) zu I.: § 44 Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG		
	zu II: In Anlehnung an § 22 Abs. 1 StrG besteht in bestimmten Einzelfällen die Möglichkeit Ausnahmen der straßengesetzlichen Vorgaben zuzulassen. Im vorliegenden Fall kann einer Erschließung von der K 7749 an anderer Stelle mit den Vorgaben unter C. zugestimmt werden, da eine innere Erschließung über das Gewerbegebiet Toren durch die bestehende Bebauung nicht mehr möglich ist. Entlang der K 7749 ist zudem das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ einzutragen.	Es wird vorgeschlagen, entlang der K 7749 außerhalb des vorgesehenen Straßenanschlusses einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festzusetzen.	**Zustimmung zur Ausweisung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt entlang der K 7749**
	zu III.: Gemäß § 38 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde (Gemeinde im Einvernehmen mit dem Landratsamt) von einem Verbot nach Absatz 4 Satz 2 eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Gründe, eine solche Befreiung erteilen zu können, liegen nach Einschätzung des Landratsamts nicht vor. Der Gewässerrandstreifen ist von baulichen und sonstigen Anlagen frei zu halten und auszuweisen.	Der Gewässerrandstreifen ist als private Grünfläche ausgewiesen, die Errichtung von baulichen Anlagen ist in diesem Bereich nicht zulässig (siehe oben).	**Nicht erforderlich (siehe oben)**
	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 Natur- und Landschaftsschutzes</u>:		
	1. Zu den vorgesehenen Maßnahmen sind entsprechend des öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Stadt Meersburg und dem Bodenseekreis vom 25.11.2024 für die Fällung der Streuobstbäume in der Teilfläche B drei Torsi zur Wahrung der Habitatkontinuität stehend einzubringen.	Kenntnisnahme, die genannte Maßnahme ist vertraglich geregelt und muss daher nicht zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzt werden.	**Nicht erforderlich**
	2. <u>Planungsrechtliche Festsetzung 9.2:</u> Es ist darzustellen, wie im Teilbereich A, entlang der nordöstlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verlaufenden Grünfläche 1 in vier Meter Höhe Nistkästen angebracht werden können, ohne dass dort aktuell Bäume stehen.	Es wird vorgeschlagen, die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.2 wie folgt zu ergänzen: *Solange die neu zu pflanzenden Bäume zum Zeitpunkt der Anbringung noch keine ausreichende Stammstärke oder Standsicherheit aufweisen, sind die Nistkästen vorübergehend an eigens hierfür errichteten standsicheren Pfosten anzubringen. Nach ausreichender Entwicklung der Bäume können die Kästen an geeignete Gehölzstandorte umgesetzt werden.“*	**Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 9.2 im Textteil des Bebauungsplanes**
	3. Aufgrund der Bestimmtheit von Festsetzungen sind alle notwendigen Nistkästen im Rechtsplan darzustellen.		
	4. <u>Artenschutzrechtliches Gutachten zu M2 und M5, S. 11:</u> Der Zeithorizont der folgenden Aussage sollte eher mit Jahrzehnten angegeben werden: „Mit Pflanzung neuer Bäume werden zukünftige Fledermausquartiere geschaffen, die zwar erst in einigen Jahren mit einem gewissen Alter und Stammdicke Baumhöhlen oder Spalten bieten werden.“	Kenntnisnahme, der genannte Punkt hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des artenschutzrechtlichen Gutachtens und des Bebauungsplanes.	**Nicht erforderlich**
	5. <u>Hinweis zur getroffenen Annahme zur Nutzung der gefällten Bäume im Teilgebiet B (Artenschutzgutachten M2, M5, S. 10):</u> Es handelte sich hier um eine Lebensstätte des Grünspechts.		
	6. Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll im weiteren Verfahren festgelegt werden. Sollte hierzu auf Ökokonto-Maßnahmen zurückgegriffen werden, dann regen wir die Nutzung solcher aus dem Bodenseekreis an. Im dortigen Ökokonto sind genügend Maßnahmen zu finden. Sollte aus der gewünschten Maßnahme der Anbieter nicht zu entnehmen sein, so stellt die untere Naturschutzbehörde gerne den Kontakt her.	Kenntnisnahme, die Festlegung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.	**Nicht erforderlich**

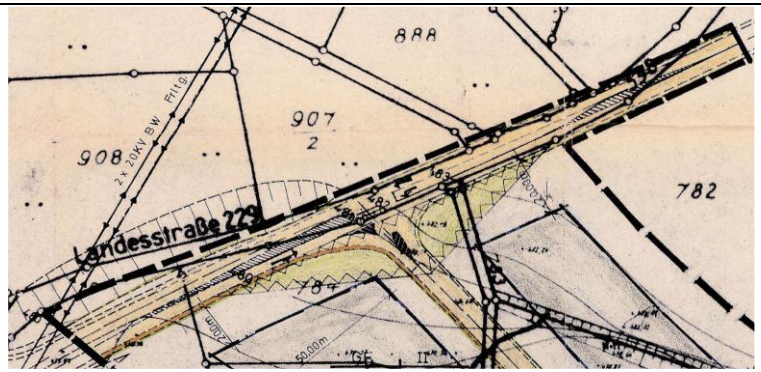
	II. Belange des Planungsrechts: 1. Der Text in § 3 Nr. 4 ist auch in Nr. 2 enthalten, wir bitten um Abgleich.	Redaktionelle Korrektur des Satzungstextes.	**Nicht erforderlich**
	2. Entgegen der Aussage in der Begründung wird im Norden der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Toren 1975 überlagert. Dies ist darzustellen, ggf. bisherige Regelungen außer Kraft zu setzen.	Redaktionelle Ergänzung des Satzungstextes.	**Nicht erforderlich**
	3. In der Begründung werden die knappen gewerblichen Bauflächen als Planerfordernis angegeben, gleichzeitig wird die nach § 17 BauNVO mögliche Ausnutzung der Fläche mit GRZ 0,8 nicht ausgeschöpft. Dies erscheint widersprüchlich. Späteren Befreiungsanträgen zur Überschreitung der GRZ von 0,6 könnte nicht entsprochen werden. Es wird angeregt die Gewährleistung einer städtebaulich hochwertigen Ortsrand- und Freiraumgestaltung anderweitig zu regeln.	Es wird vorgeschlagen, die Grundflächenzahl zur optimalen Ausnutzung knapper Gewerbeflächen auf 0,8 festzusetzen.	**Zustimmung zur Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8**
	4. In der Begründung werden Regelungen zu Einfriedungen genannt, ohne dass diese bislang enthalten sind.	Die örtliche Bauvorschrift Nr. 4 wird um die Pflicht zur kleintierdurchlässigen Gestaltung von Einfriedungen ergänzt (siehe oben).	**Nicht erforderlich (siehe oben)**
	5. Gemäß der noch vorzunehmenden Festsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme unter Nr. 9.1 weisen wir darauf hin, dass diese Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören und entsprechend mit anzugeben sind. Auch aus der Auslegungsbekanntmachung sowie der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses muss hinreichend deutlich das Vorhandensein und die Lage einer solchen Fläche erkennbar sein. (§§ 3 Abs. 2 und 10 Abs. 3 i. V. m. 9 Abs. 7 BauGB; Urt. v. 18.05.2017 – 4 C 2399/15.N)	Kenntnisnahme und Berücksichtigung im weiteren Verfahren.	**Nicht erforderlich**
	6. Wir bitten beim nächsten Verfahrensschritt darauf zu achten, dass der Bekanntmachungstext auf der Basis der seit Juli 2023 geltenden Rechtsfassung verfasst wird. Primär ist die Veröffentlichung im Internet zu gewährleisten und eine Offenlage allenfalls entsprechend Absatz 2, Satz 2 als zusätzliche leicht zu	Kenntnisnahme und Berücksichtigung im weiteren Verfahren.	**Nicht erforderlich**

	erreichende Zugangsmöglichkeit zu wählen. Anstatt der Worte „Offenlage“ und „Auslegung“ könnten entsprechend der Regelungsüberschrift des § 3 BauGB „Beteiligung“ verwendet werden. Arten umweltbezogener Informationen sind mit anzugeben.		
	III. Belange des Baurechts:		
	1. Der nördlichen Baufläche des Teilbereiches A ist keine Nutzungsschablone zugeordnet, Wegeflächen trennen.	Redaktionelle Ergänzung des Rechtsplans	**Nicht erforderlich**
	2. Die im Plan enthaltenen Katasterkürzel bitten wir zur Planklarheit zu entfernen, damit nicht der Eindruck von Festsetzungen entsteht.	Redaktionelle Überarbeitung des Rechtsplans	**Nicht erforderlich**
	3. Aus der Festsetzung 1.1 geht, da nicht ausgenommen, indirekt hervor, dass nach Abs. 3 Nr. 1 BauNVO betriebsbezogene Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn zuzuordnen und untergeordnet. Aus der Begründung S. 23 ist zu entnehmen, dass solche Wohnungen im dritten Vollgeschoss gesehen werden. Eine entsprechende konkrete Festsetzung wird angeregt, insbesondere, um dem Ziel möglichst umfangreich Gewerbeflächen zu schaffen, zu entsprechen.	Es wird vorgeschlagen, die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1 – Art der baulichen Nutzung wie folgt zu ergänzen: *„Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahme Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) allgemein zulässig ist. Je Baugrundstück ist maximal eine Wohnung zulässig.* *Die Wohnung muss in ein Betriebsgebäude integriert und der gewerblichen Nutzung untergeordnet sein.“*	**Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.1 zu Wohnnutzungen**
	4. Elektrotankstellen und Betriebstankstellen könnten aufgrund des Ausschlusses von Tankstellen in Festsetzung 1.1 nicht zugelassen werden, eine Differenzierung wird empfohlen.	Es wird vorgeschlagen, die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1 – Art der baulichen Nutzung wie folgt zu ergänzen: *„Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge und Betriebstankstellen gelten nicht als Tankstellen, sofern sie ausschließlich dem elektrischen Laden von Fahrzeugen dienen und keine weiteren tankstellentypischen Nutzungen (z. B. Verkauf von Kraftstoffen, Servicebetrieb, Waschanlagen, Shopbetrieb) aufweisen.“*	**Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.1 zu Ladestationen und Betriebstankstellen**
	5. In der Festsetzung 4.0 fehlt bislang der im Rechtsplanvorentwurf enthaltene Gehweg als Verkehrsfläche.	Redaktionelle Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 4.0	**Nicht erforderlich**

	6. Zu Hinweis Nr. 1 (Höhenaufnahmen) wird angeregt, die einzureichenden Schnitte am Hausgrund (entlang der Gebäudeaußenkanten) und nicht an den Baugrenzen zu führen, da die Höhen anhand der Außenwände zu beurteilen sind.	Redaktionelle Korrektur des Hinweises Nr. 1	**Nicht erforderlich**
	7. Nach Nr. 3.0 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden die zulässigen Erdgeschossfussbodenhöhen anhand von Bezugspunkten definiert, welche dem Rechtsplan zu entnehmen sind. Aktuell ist das Plangebiet noch nicht in Einzelgrundstücke aufgeteilt, so dass später mehrere Bezugspunkte maßgebend sein könnten. Eine Ergänzung der Regelung wird angeregt.	Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 3.0 *`Es gilt der dem künftigen Gebäude am nächsten gelegene Bezugspunkt´* = redaktionelle Ergänzung.	**Nicht erforderlich**
	IV. Belange des Wasser- und Bodenschutzes: Bodenschutz: Auf Flächen, die zum Anbau landwirtschaftlicher Sonderkulturen (z. B. Intensivobst, Wein, Hopfen) genutzt werden/wurden, besteht die Besorgnis nutzungsbedingter Schadstoffanreicherungen mit Schwermetallen, Polyzyklischer Aromatischer Kohlenwasserstoffe (PAK) und Pflanzenschutzmitteln (Organochlorpestiziden). Im Plangebiet ist dies nach unserer Kenntnis mindestens auf Flst.Nr. 782 der Fall. Nach dem Umweltbericht wird hier Weinbau betrieben. In Hinblick auf die ordnungsgemäße Verwertung anfallenden Erdaushubmaterials sowie zur schadlosen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind Bodenuntersuchungen durch einen auf dem Fachgebiet Bodenschutz/ Altlasten sachkundigen Gutachter dringend erforderlich. Um belastbare Aussagen zu erhalten ist eine flächenrepräsentative und nutzungsbezogene Beprobung der Schichten 0 – 30, 30 – 60 und 60 – 90 cm unter Geländeoberkante (GOK) durchzuführen. Werden in 60 - 90 cm Tiefe unter GOK Schadstoffanreicherungen festgestellt, sind die Untersuchungen fortzuführen bis ggfs. unbelastete Schichten erreicht sind. Um Aufnahme in die textlichen Festsetzungen wird gebeten.	Es wird vorgeschlagen, die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 10.1 – Bodenschutz wie folgt zu ergänzen: *`Im Bereich des derzeitigen Grundstücks Fl. St. Nr. 782 ist vor dem Beginn der Baumaßnahmen eine flächenrepräsentative und nutzungsbezogene Beprobung der Schichten 0 – 30, 30 – 60 und 60 – 90 cm unter Geländeoberkante (GOK) durchzuführen. Werden in 60 - 90 cm Tiefe unter GOK Schadstoffanreicherungen festgestellt, sind die Untersuchungen fortzuführen bis ggfs. unbelastete Schichten erreicht sind.´*	**Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 10.1** **Z**

	Oberflächengewässer / Starkregen: 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 von Festsetzungen 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. Niederschlagswasser von befestigten Flächen:	Es wird vorgeschlagen, in den Textteil des Bebauungsplanes einen Hinweis zum Starkregen wie folgt aufzunehmen: *`Auf die mögliche Betroffenheit des Plangebietes durch Starkregen wird hingewiesen. Es sind bauliche und technische Maßnahmen zum Schutz der Gebäude und Grundstücke vorzusehen (z.B. Anordnung von Gebäuden und Geländeoberflächen zur Ableitung von Oberflächenwasser, Schutz von tieferliegenden Gebäudeteilen - Kellerlichtschächte, Zugänge etc. - gegen Wassereintritt, Einbau von Rückstauverschlüssen in der Grundstücksentwässerung, Anlage von Mulden oder Versickerungsflächen zur temporären Aufnahme von Regenwasser).* *Die Hinweise der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) sind zu berücksichtigen.* *Weitere Informationen zum Starkregenrisikomanagement, Hochwasserschutz und zu kommunalen Maßnahmen sind unter www.lubw.baden-wuerttemberg.de und www.hochwasserbw.de abrufbar.´*	**ustimmung zur Übernahme eines Hinweises zum Starkregenrisiko in den Textteil des Bebauungsplanes**
	In den vorgelegten Unterlagen wird die Thematik der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen lediglich teilweise in der Festsetzung Nr. 7.0 angesprochen (S. 6, Begründung Nr. 5.6, S. 29). Die Bewirtschaftung des o. g. Niederschlagswassers von den geplanten, öffentlichen Erschließungsstraßen ist nicht betrachtet worden. Die Thematik wird auf eventuell nachfolgende Verfahren (Baugenehmigungs- bzw. eventuell erforderliche Wasserrechtsverfahren) für Anlagen auf den privaten Baugrundstücken des Gewerbegebietes verlagert. Im Rechtsplanvorentwurf sind keine Angaben über die erforderlichen Flächen für die Bewirtschaftung des o. g. Niederschlagswassers vorhanden. Damit kann es aufgrund von Einzelplanungen auf Baugrundstücken zu Befestigungen kommen, die eine erforderliche Regenwasserbewirtschaftung nicht ermöglichen. 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	Zur Regenwasserbewirtschaftung liegt mittlerweile ein detailliertes Konzept des Ing.-Büro Langenbach, Sigmaringen vor, das mit dem LRA Bodenseekreis vorabgestimmt ist. Es sieht in beiden Teilbereichen des Plangebietes jeweils die Anlage zentraler Rückhalte- und Versickerungsmulden, in die anfallendes Niederschlagswasser einzuleiten ist. Das Konzept wird in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.	**Zustimmung zum vorliegenden Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung**

	Abwasserbeseitigung, einschließlich Niederschlagswasser nach § 54 Abs. 1 Ziffer 2 WHG, gehört zur Erschließung. Es sind die in § 55 Abs. 2 WHG genannten Alternativen zu prüfen (zum Beispiel durch Versickerungsversuche). Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können, wird vom Ministerium für Umwelt, Klima und Energie die Erstellung einer Wasserbilanz gemäß DWA-M 102-4 empfohlen (UM53-8920-39/3/1 vom 19.12.2024). Das Resultat sollten dann in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Aktuell kann die Entwässerung noch nicht als gesichert angesehen werden. Der Bereich des Baugebietes ist im Mischsystem erschlossen. Durch die Erhöhung der abflusswirksamen Flächen erhöht sich im Falle von Anschlüssen an die Mischkanalisation möglicherweise auch die Entlastungstätigkeit des betroffenen Regenüberlaufbeckens (RÜB Toren). Hierzu sind entsprechende Nachweise zu führen. Insgesamt ist es erforderlich die Regenwasserbewirtschaftung bereits in der Bauleitplanung ausreichend zu konzipieren. Vor der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bitten wir das erforderliche Regenwasserbewirtschaftungskonzept auf der Basis einer Wasserbilanz mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz, Herrn Michael Konnerth, abzustimmen		
	V. <u>Belange des Straßenbaurechts</u>: 1. Erschließung/Zufahrt Fläche A: Nach RAL 2012 (Richtlinien für die Anlage von Landesstraßen, die auch für Kreisstraßen angewendet wird) mit Zuordnung der Straßenkategorie EKL 4 ist der Anschluss mit Linksabbiegetyp LA4 und Tropfen RA6 als Mindestanspruch auszuführen. Der neue Anschluss ist in den Bereich des bestehenden Weges (Flurstück Nr. 1406) zu verlegen. Damit werden die verkehrstechnischen und straßenplanerischen Vorgaben (u. a. Abstände zwischen den beiden Gewerbegebietszufahrten) erfüllt und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet. 2. Die im Bebauungsplan Toren aus 1975 anzulegende Linksabbiegespur wurde nicht hergestellt. Im Zuge des jetzt geplanten Gewerbegebietes muss der Anschluss Gewerbegebietes Toren gemäß Absatz 1 nachgerüstet werden.	Die Verlegung des Anschlusses an die K 7749 nach Norden in den Bereich des bestehenden Wirtschaftsweges würde zu einer erhöhten Flächeninanspruchnahme und zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des dort offen verlaufenden Torenbaches führen. Das Gewässer übernimmt wesentliche ökologische Funktionen, eine neue Straße müsste einen deutlichen Abstand aufweisen. Entweder müsste der Bach verlegt oder die Straße noch weiter nach Norden verschoben werden. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte Lage der Erschließungsstraße erscheint als die flächensparendste und ökologisch verträglichste Variante. Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Erschließungsplanungen.	**Nicht erforderlich (siehe hierzu Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des LRA Bodenseekreis – Belange des Straßenbaurechts)** **Nicht erforderlich**

	 (Rechtsplan GG Toren 1975)		
	3. Im Bereich des neuen Anschlusses muss die Überfahrt auf den gegenüberliegenden Radweg baulich angepasst werden.	Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Erschließungsplanungen.	**Nicht erforderlich**
	4. Bei einer Geschwindigkeit von 70 km/h beträgt das erforderliche Sichtfeld im Bereich der Zufahrt 3 m / 110 m. Die Darstellung im Rechtsplan ist entsprechend zu korrigieren.	Redaktionelle Korrektur im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.	**Nicht erforderlich**
	5. Der Anbauabstand von 15,00 m ab Fahrbahnrand der K 7749 gilt als nicht überbaubarer Grundstücksstreifen und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen. Im Rechtsplan ist dieser Bereich mit dem entsprechenden Planzeichen zu kennzeichnen. Die Festsetzungen Nr. 2.2 und 5.0 (keine Garagen) sind entsprechend zu ändern bzw. zu ergänzen.	Es wird vorgeschlagen, entlang der K 7749 eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festzusetzen.	**Zustimmung zur Festsetzung einer Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist entlang der K 7749**
	6. Mit einer Baumbepflanzung im unüberbaubaren Grundstückstreifen ist ein Abstand von mindestens 7,50 m ab Fahrbahnrand der K 7749 einzuhalten.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung der Planung.	**Nicht erforderlich**
	VI. <u>Belange des Straßenverkehrsrechts</u>: Die Straßenverkehrsbehörde merkt in Absprache mit dem Polizeipräsidium Ravensburg folgendes zur Planung an: Sichtdreiecke sind grundsätzlich von jeglicher Sichtbehinderung dauerhaft auf einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m freizuhalten. Wir bitten dies mit Regelungen des Bebauungsplanes zu gewährleisten.	Es wird vorgeschlagen, in den Textteil des Bebauungsplanes einen Hinweis zu den Sichtdreiecken aufzunehmen.	**Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zu Sichtdreiecken in den Textteil des Bebauungsplanes**

	Die erlaubte Höchstgeschwindigkeit auf der K 7749 beträgt im Bereich des Plangebietes A 70 km/h. Dies bedeutet, dass die Sichtdreiecke laut den Vorgaben 110 m betragen müssen. Wir bitten dies im Rechtsplan entsprechend zu ändern. Bzgl. der erforderlichen Linksabbiegespur wird auf die obige Stellungnahme des Straßenbauamtes verwiesen, diese ist mit uns abgestimmt.	Redaktionelle Korrektur im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.	**Nicht erforderlich**
	Auch im Plangebiet B bitten wir um Ausweisung von Sichtdreiecken im Rechtsplan. Zwar wäre in diesem Bereich außerorts mit erlaubten 100 km/h eigentlich ein Sichtdreieck von 3/200 m notwendig. Aufgrund der örtlichen Begebenheiten und dem entsprechenden Verkehrsaufkommen könnte gegebenenfalls aber auch ein geringeres Sichtdreieck akzeptieren werden.	Übernahme des genannten Sichtdreiecks im Planbereich B = redaktionelle Ergänzung im Textteil.	**Nicht erforderlich**
	VII. <u>Belange des Rad- und Fußverkehrs</u>: Die Erschließung der beiden Teilbereiche erfolgt jeweils über Stichstraßen. Den Ausführungen kann kein von der Stichstraße getrennter Gehweg entnommen werden, der den Fußgängerinnen und Fußgängern eine sichere Führung ermöglicht. Insbesondere aufgrund des Lkw-Verkehrs und der Wendefläche ist an eine sichere Führung für die schwächeren Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer zu denken.	Die genaue Gestaltung bzw. Einteilung der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich um jeweils kurze Straßenabschnitte handelt, an die jeweils wenige Baugrundstücke angebunden sind.	**Nicht erforderlich**
	Zudem wird angeregt, an eine Möglichkeit der sicheren Querung für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrende von der K7749 kommend für das anwachsende Gewerbegebiet zu denken.	Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung.	**Nicht erforderlich**
	VIII. <u>Belange der Landwirtschaft</u>: Die Problematik bezüglich Umwidmung von landwirtschaftlicher Nutzfläche der Vorrangflur in Gewerbefläche wurde im FNP-Verfahren abgehandelt. Da für die regionale Landwirtschaft wertvolle Fläche verloren geht, sollten erforderliche Kompensationsmaßnahmen, welche außerhalb des Plangebietes liegen, nicht zusätzlich landwirtschaftlich wertvolle Flächen in Anspruch nehmen. Hierfür sollten Flächen gefunden werden, die der Grenz- oder Untergrenzflur zugeordnet werden und damit weniger wertvoll für die regionale Agrarnutzung sind.	Kenntnisnahme, die Festlegung einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichskonzeption erfolgt im weiteren Verfahren.	**Nicht erforderlich**

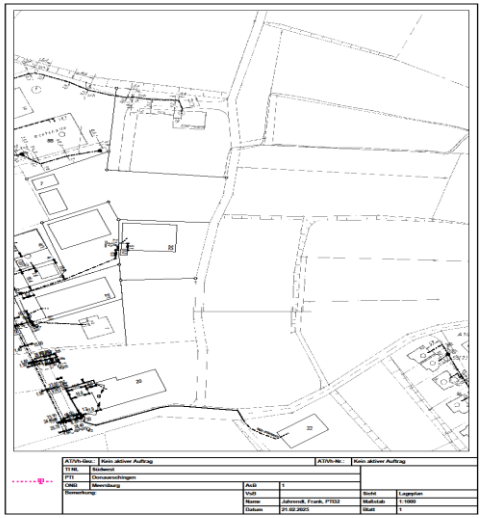
	IX. Belange des Immissionsschutzes: Etwa 60 m östlich der südlichen Teilfläche B des geplanten Gewerbegebietes Toren II liegt das allgemeine Wohngebiet Roggele-West, Stetten. In nicht eingeschränkten Gewerbegebieten, wie dem geplanten, sind Betriebe, die in den Nachtstunden produzieren, zulässig. Die dadurch verursachten Emissionen können im bestehenden Wohngebiet Roggele-West zu Lärmbeeinträchtigungen führen. Bereits in der frühzeitigen Beteiligung der 8. FNP-Änderung war zur gewerblichen Baufläche „Torenbach“ auf die Problematik hingewiesen worden. Das Treffen von Maßnahmen im Bebauungsplanverfahren wurde zugesichert. Im vorliegenden Umweltbericht finden sich hierzu aber noch keine Angaben, ggf. erforderliche Festsetzungen fehlen. Um die Konfliktsituation des Einwirkens von Gewerbelärmimmissionen in schutzbedürftige Wohnbaugebiete abwägen zu können, sollte durch ein Schallschutzgutachten nachgewiesen werden, dass die vom Gewerbegebiet Toren II unter Berücksichtigung der Vorbelastung vorhandener Gewerbebetriebe verursachten Lärmimmissionen im allgemeinen Wohngebiet Roggele-West keine erhebliche Belästigung im Sinne der TA Lärm darstellen. Alternativ könnte die Nutzung der südlichen Teilfläche eingeschränkt werden, z. B. durch die Festsetzung geeigneter Schallleistungspegel oder den Ausschluss von das Wohnen wesentlich störenden Gewerbebetrieben.	Die geforderte schalltechnische Untersuchung wurde mittlerweile vom Büro GSA Körner GmbH, 78479 Reichenau erarbeitet. Es kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass bezüglich des Verkehrslärms die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete eingehalten bzw. unterschritten werden. Zum Schutz der Nachbarschaft vor künftigen Gewerbelärmimmissionen werden Emissionskontingente festgesetzt. Der Textteil des Bebauungsplanes enthält eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung.	**Zustimmung zu den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung und zur Festsetzung von Emissionskontingenten**
	X. Belange des Abfallrechts: 1. 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. Ist dies nicht möglich, sind Entsorgungsmöglichkeiten darzulegen. Dabei ist zu beachten, dass seit dem 01.01.2024 grundsätzlich verwertbare Böden nicht mehr auf Deponien verbracht werden können (§ 7 Abs. 3 Deponieverordnung - DepV). Eine Regelung dazu ist in der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 10.1 angesprochen, jedoch nicht ausreichend	Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 10.1 – Bodenschutz wird um den Passus ergänzt, dass innerhalb des Plangebietes ein Erdmassenausgleich anzustreben ist = redaktionelle Ergänzung. Aufgrund der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhen, die 0,50 m über dem Straßenniveau liegen dürfen, erscheint dies nicht unrealistisch.	**Nicht erforderlich**

	im Sinne des § 3 LKreiWiG. Dies ist zu ergänzen. Der Erdmassenausgleich ist als zu prüfender Belang in die Abwägung einzubeziehen, eine fehlende Berücksichtigung kann zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes führen. 2. 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 zur Abfallverwertung in den Textteil des Bebauungsplanes zu übernehmen.	**Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zur Abfallverwertung in den Textteil des Bebauungsplanes**
	XI. <u>Belange des Brandschutzes</u>: Aus Sicht des Brandschutzes gibt es zu dem vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwendungen. Die Feuerwehr Meersburg verfügt über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug, welches innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen zur Menschenrettung bis zu deren technischen Einsatzgrenzen zum Einsatz gebracht werden kann. Insofern kann der zweite Rettungsweg nach LBO über dieses Hubrettungsfahrzeug bis zu den sich aus den Rettungsraten ergebenden Grenzen gestellt werden. Sofern die Gebäudeart ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich macht, müssen die notwendigen Zufahrten und Aufstellflächen vorhanden sein. Es wird auf die Einhaltung folgender Brandschutzvorschriften hingewiesen: Die Löschwasserversorgung ist gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405, in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) zu planen. Die Installation von Überflurhydranten bei Neubauten wird ausdrücklich empfohlen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung der genannten Punkte im Rahmen der Umsetzung der Planung bzw. der einzelnen Vorhaben.	**Nicht erforderlich**

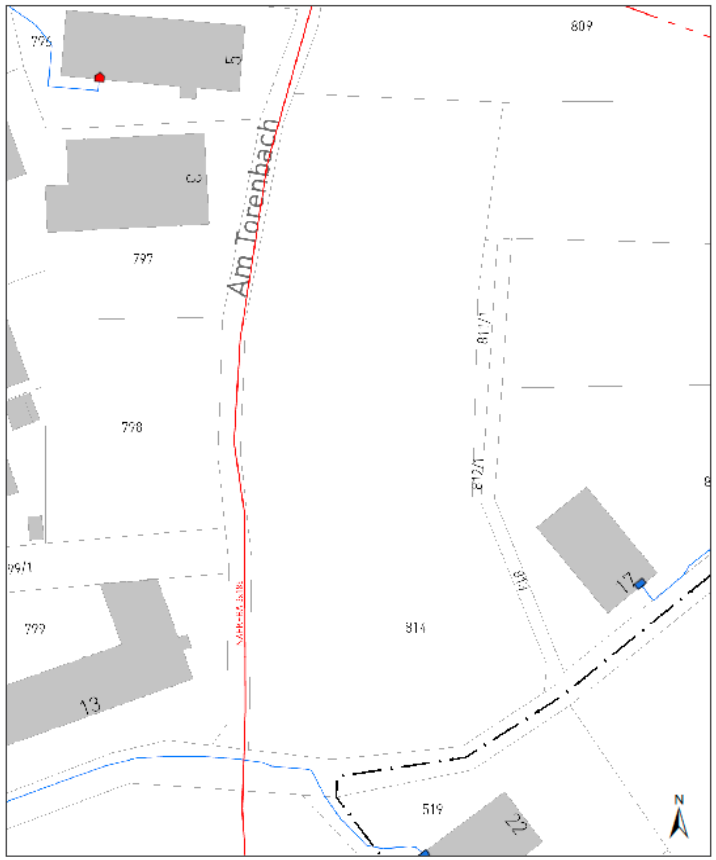
1.2	**STADTWERK AM See, Kornblumenstr. 7/1, 88046 Friedrichshafen (Eingang per Mail am 13.02.2025)**		
	[schön, dass Sie uns schreiben…. …. erhalten Sie hier erstmal einen automatischen Text. Wir kümmern uns um Ihr Anliegen. Sie erhalten von uns so bald wie möglich Ihre persönliche Antwort. Aktuell bitten wir Sie allerdings um etwas mehr Zeit: Wir bekommen aufgrund der Jahresabrechnungen besonders viele Anfragen. Wir danken für Ihr Verständnis.	---	**---**
1.3.	**TeleData GmbH, (Eingang per Mail am 13.02.2025)**		
	Vielen Dank für Ihre Anfrage. Wir haben Ihre Meldung erhalten und werden Ihre Anfrage schnellstmöglich beantworten.	---	**---**
1.4.	**NABU (Naturschutzbund Deutschland) LV BW e. V., Tübinger Str. 15, 70178 Stuttgart (Eingang per Mail am 13.02.2025)**		
	Vielen Dank für Ihre E-Mail. Wir werden uns umgehend um Ihr Anliegen kümmern, beziehungsweise Ihre E-Mail an die zuständige Ansprechperson weiterleiten. [Bitte haben Sie Verständnis….]	---	**---**
1.5.	**Thüga Energienetze GmbH, Bahnhofstr. 104, 67105 Schifferstadt (Eingang per Mail am 14.02.2025)**		
	vielen Dank für Ihre Anfrage. Ihre Maßnahme in Meersburg 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	---	**---**

1.6.	**Stadt Überlingen, Stadtplanung und Klimaschutz, Bahnhofstr. 4, 88662 Überlingen (Eingang per Mail am 14.02.2025)**		
	[vielen Dank…] Seitens der Stadt Überlingen bestehen keine Anregungen und Bedenken. **Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.**	---	**---**
1.7.	**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen, Bauamt, Aachstr. 4, 88690 Uhldingen-Mühlhofen (Eingang per Mail am 14.02.2025)**		
	[vielen Dank…] Seitens der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen gibt es keine Anregungen oder Bedenken.	---	**---**
1.8.	**Gemeinde Immenstaad, Dr. Zimmermann-Str. 1, 88090 Immenstaad (Eingang per Mail am 17.02.2025)**		
	[wir bedanken uns…]. Da die Gemeinde Immenstaad von der Planung nicht betroffen ist, werden keine Bedenken erhoben.	---	**---**
1.9.	**Polizeipräsidium Ravensburg, Sachbereich Verkehr, Gartenstr. 97, 88212 Ravensburg (Eingang per Mail am 17.02.2025)**		
	Die Stellungnahme der Polizei über den Bebauungsplan erfolgt über die Verkehrsbehörde des LRA Bodenseekreis.		
1.10.	**Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Hauptstr. 163, 70563 Stuttgart (Eingang per Mail am 17.02.2025)**		
	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	---	**---**
1.11.	**Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, Adolf-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen (Eingang per Mail am 21.02.2025)**		
	[wir danken für…] 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 entge-		

	genzunehmen 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: In den Planbereichen befinden sich zum Teil am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus den beigefügten Plänen ersichtlich wird. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch 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. Dies bedeutet auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines weiteren Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten. Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch **mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden**. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden. Hinweis: Achtung seit 03.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet: T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de	Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung der genannten Punkte im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. bei der Umsetzung der Vorhaben.	**Nicht erforderlich**

1.12.	**Netze BW GmbH, Bodenseeallee 15, 78333 Stockach (Eingang per Mail am 26.02.2025)**		
	[vielen Dank für …] Zum Bebauungsplan bringen wir folgende Anregungen ein.		
	Zur gesicherten Stromversorgung des Gebietes wird eine Umspannstation erforderlich. Hierfür benötigen wir einen Stationsplatz (im Lageplan rot markiert) mit einer Fläche von ca. 5,0 m x 4,0 m.	Kenntnisnahme, ein geeigneter Standort für eine Umspannstation wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Netze BW festgelegt.	**Nicht erforderlich**
	Abhängig von der Nutzung und dem Leistungsbedarf werden innerhalb des Gebietes weitere Netze BW- oder kundeneigene Umspannstationen benötigt. Diese Stationsplätze können jedoch derzeit noch nicht festgelegt werden.		
	Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, zum Teil auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen. Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.	Kenntnisnahme	**Nicht erforderlich**
	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.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.	**Nicht erforderlich**
	Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich 20-kV-Kabel [im beigefügten Plan rot- dargestellt der Netze BW GmbH deren Bestand gesichert sein muss.	Kenntnisnahme, die genannten Kabel liegen innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Ihr Bestand ist damit gesichert.	**Nicht erforderlich**
	Für die Zusendung der Unterlagen bedanken wir uns und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.		

	Druck NETZbau Planungstool Netze BW  Hinweis: Dies ist keine Planauskunft, bitte separat beantragen. Datum: 26.02.2025 Geoplattform		

1.13.	**IHK Bodensee-Oberschwaben, Lindenstr. 2, 88250 Weingarten (Eingang per Mail am 13.03.2025)**		
	vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Toren II“, mit dem neue Gewerbeflächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet ausgewiesen werden sollen. Die Ausweisung der neuen Gewerbeflächen erfolgen aufgrund des konkreten Bedarfs von ortsansässigen Unternehmen oder Unternehmen aus der Umgebung. Wir begrüßen deshalb die Ausweisung der Gewerbeflächen, denn damit trägt die Kommune zur Sicherung und Weiterentwicklung von Arbeitsplätzen am Ort bei. Zu den konkreten Festsetzungen haben wir folgende Anregungen: • Im Gewerbegebiet soll der Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen sein. • Wir regen an, die Grundflächenzahl mit 0,8 festzulegen. So können die Flächen effektiv und dicht mit gewerblicher Nutzung belegt werden, so dass neue Flächen nicht so schnell in Anspruch genommen werden müssen. U.E. ist eine Resilienz des Gebietes und eine nachhaltige Bauweise auch mit der Grundflächenzahl von 0,8 möglich. • U.E. sollten Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen wären, denn auch das trägt zur effektiven gewerblichen Nutzung der Flächen bei. Wir bitten Sie, diese Anregungen in die Festsetzungen aufzunehmen.	Einzelhandel wird ausgeschlossen (siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme des RP Tübingen – Raumordnung). Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt (siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme des LRA Bodenseekreis -Belange des Planungsrechts). Betriebsleiterwohnungen sind ausnahmsweise und unter Auflagen zulässig (siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme des LRA Bodenseekreis – Belange des Baurechts).	**Nicht erforderlich (siehe hierzu die Beschlussvorschläge zu den genannten Stellungnahmen)**

1.14.	**BUND Bezirksverband Meersburg, mit Daisendorf, Stetten und Hagnau, Fohrenberg 9, 88709 Meersburg (Eingang per Mail am 17.03.2025)**		
	Der BUND Bezirksverband Meersburg als offizieller Vertreter öffentlicher Belange und im Namen des BUND Landesverbands BW e.V. nimmt in o.g. Angelegenheit wie folgt Stellung:		
	1. Gewerbeflächenbedarf nicht ausreichend begründet Wir stellen in Frage, ob der mit dieser Planung verbundene Flächenfraß von 25.000 qm am Rande von Meersburg in einer hochsensiblen Landschaft am Bodenseeufer (Siehe dazu auch vorliegende Artenschutzgutachten) nachvollziehbar dargestellt und begründet werden kann. Ein eher pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/ zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet und muss im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet werden. Dazu gehört z.B. auch die evtl. mögliche Darstellung einer Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten, Darlegung der angewandten Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose, Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs ortsansässiger Unternehmen usw. **Absolut nicht ausreichend sind die als „aktuell bei der Stadtverwaltung vorliegende 12 konkrete Interessenbekundungen von ortsansässigen Unternehmen bzw. aus der direkten Umgebung von Meersburg stammenden Betriebe mit einem Bedarf von ca. 29.000 qm Fläche“.**	Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der kurzfristige- Bedarf der Stadt Meersburg an Gewerbeflächen detailliert dargelegt. Die Darstellung umfasst auch eine Auflistung der Betriebe, von denen 11 bereits in Meersburg ansässig sind. Der Gesamtbedarf beträgt ca. 3 ha und kann mit der vorliegenden Planung nur knapp abgedeckt werden. Die Liste der Betriebe ist nach wie vor aktuell, die Begründung zum Bebauungsplan wird dementsprechend ergänzt bzw. überarbeitet.	**Nicht erforderlich**
	2. Photovoltaik-Pflicht beachten Neben dem vorhandenen Hinweis auf die Begrünung der Dächer ist die in **BW seit 1.1.22 gültige Photovoltaik-Pflicht auch für gewerbliche Neubauten und Parkplätze über 35qm zu beachten .**	Kenntnisnahme, die aktuelle Rechtslage ist bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen.	**Nicht erforderlich**
	3. Eingriff-Ausgleichbilanzierung Für die im weiteren Verfahren noch festzulegenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sollten in erster Linie heimische Gebiete d.h. in und um Meersburg zu Gute kommen.	Kenntnisnahme	**Nicht erforderlich**

1.15.	**Handwerkskammer Ulm, 89073 Ulm (Eingang per Mail am 17.03.2025)**		
	die Handwerkskammer Ulm begrüßt die geplante Erweiterung des zentralen Gewerbestandorts „Toren“ in der Stadt Meersburg. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen ist es sinnvoll, die beiden angrenzenden Teilflächen von insgesamt etwa 2,47 ha, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, in das bestehende Gewerbegebiet zu integrieren. Diese Entwicklung ist besonders vorteilhaft, da sie eine Zersiedlung der Landschaft vermeidet und den Flächenverbrauch durch zusätzliche Erschließungen an anderen Standorten minimiert. Mit der Ausweisung von bis zu 12 neuen gewerblichen Baugrundstücken wird nicht nur Raum für neue Unternehmen geschaffen, sondern auch die wirtschaftliche Entwicklung der Region gefördert. Die Handwerkskammer Ulm sieht hierin eine positive Perspektive für die lokale Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen.	Kenntnisnahme	**Nicht erforderlich**
1.16.	**Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 21, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Eingang per Mail am 17.03.2025)**		
	Fachliche Stellungnahmen siehe Seiten 2 - 4.		
	I. Raumordnung		
	(1) <u>Raumordnung / Bauleitplanung</u> 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. Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbau- und Gewerbeentwicklung ist in Meersburg nicht möglich (s. auch PS 2.2.4 Z (4) und Seite 77 der Begründung des Regionalverbandes). Ein Bedarf für die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen kann somit nur für ortsansässige Betriebe anerkannt werden, nicht jedoch bei „Interessenbekundungen aus der direkten	Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der kurzfristige- Bedarf der Stadt Meersburg an Gewerbeflächen detailliert dargelegt. Die Darstellung umfasst auch eine Auflistung der Betriebe, von denen 11 bereits in Meersburg ansässig sind. Der Gesamtbedarf beträgt ca. 3 ha und kann mit der vorliegenden Planung nur knapp abgedeckt werden. Die Liste der Betriebe ist nach wie vor aktuell, die Begründung zum Bebauungsplan wird dementsprechend ergänzt bzw. überarbeitet.	**Nicht erforderlich**

	Umgebung“. Es wird gebeten, die Planungsunterlagen diesbezüglich zu überarbeiten.		
	(2) <u>Raumordnung / Einzelhandel</u> Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Meersburg die Aufstellung des Bebauungsplans „Toren II“, gegliedert in die Gebiete A und B, um der Nachfrage ortsansässiger bzw. aus der direkten Umgebung von Meersburg stammender Betriebe nach Gewerbeflächen nachzukommen. Gemäß Ziffer 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen soll als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. In Gewerbegebieten sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art und damit auch Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht dem Regime des § 11 Abs. 3 BauNVO unterfallen, zulässig. Aufgrund der Größe der Plangebiete kann das Entstehen von Einzelhandelsagglomerationen im Sinne von Plansatz 2.7.0 Z (8) des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben nicht ausgeschlossen werden. Eine Agglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten wäre gemäß Plansatz 2.7.1 des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben im Plangebiet unzulässig, so dass die höhere Raumordnungsbehörde aus Sicht des Einzelhandels Bedenken äußert. Es wird empfohlen, zumindest Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten als Art der baulichen Nutzung auszuschließen. In diesem Fall würden seitens des Einzelhandels keine Bedenken geäußert werden. Sofern Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nicht ausgeschlossen werden soll, ist der Grundsatz des Plansatzes 2.7.2 G (1) zu berücksichtigen. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Zum Schutz der in Meersburg bestehenden Einzelhandelsstruktur wird festgesetzt, Einzelhandelsbetriebe auszuschließen und die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1 – Art der baulichen Nutzung wie folgt zu ergänzen: *Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nachstehend genannte Nutzung im Plangebiet nicht zulässig ist:* • *Einzelhandelsbetriebe.*	**Zustimmung zur vorgeschlagenen Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet**

	II. Landwirtschaft Mit dem Bebauungsplan wird ca. 2,47 ha landwirtsch aftliche Fläche überplant, so dass landwirtschaftliche Belange grundsätzlich betroffen sind. Bei den Flächen handelt es sich um Flächen der Vorrangflur und der Vorbehaltsflur I, dabei handelt es sich um die beiden höchsten Wertstufen. Da die Flächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits nicht mehr als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind, können aus überregionaler landwirtschaftlich-fachlicher Sicht die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen im vorliegenden Fall zurückgestellt werden. Zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange sind für ggfs. naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen keine weiteren hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme, siehe hierzu auch die Bewertung der Stellungnahme des LRA Bodenseekreis – Belange der Landwirtschaft.	**Nicht erforderlich** **Nicht erforderlich**
	III. Straßenwesen Der Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs „Gewerbegebiet Toren II“ vom 28.01.2025 befindet sich abseits der derzeitigen Trasse der B 31; der Teilbereich A des Bebauungsplanentwurfs liegt an der K 7749. <u>Für die Beurteilung der straßenrechtlichen Belange der Kreisstraße ist das Straßenbauamt des Landratsamtes Bodenseekreis zuständig.</u> Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der o.g. Bebauungsplan die laufenden Planungen der Maßnahme „B 31 Meersburg/West – Immenstaad [E143]“ be Die DEGES GmbH wurde vom Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Ministerium für Verkehr, mit der Planung, Baurechtschaffung, Bauvorbereitung und Baudurchführung der erforderlichen Leistungen für die Maßnahme „B 31 Meersburg/West – Immenstaad [E143]“ beauftragt. Der südliche Teil B des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Toren II“ liegt außerhalb aller Varianten der „B 31 Meersburg/West – Immenstaad“ und es bestehen somit keine Ein-		

	wände. Der nördliche Teil A hingegen liegt im Bereich der Varianten B1.1, B2.1, C1.1 und C2.1 (vgl. Abbildung). Die DEGES GmbH weist darauf hin, dass die Linienbestimmung in Bearbeitung ist und daher diese Varianten derzeit nicht auszuschließen sind. Es wird gebeten, diesen Umstand zu berücksichtigen. Nach Abschluss des Linienbestimmungsverfahrens wird die DEGES GmbH bzgl. der Vorzugsvariante informieren.	Im Erläuterungsbericht der DEGES GmbH „B 31 zwischen Meersburg / West und Immenstaad2 werden die genannten Varianten B 1.1, B 2.1, C 1.1 und C.2.1 als **nicht realisierungsfähig** ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf steht damit nicht im Widerspruch zur aktuellen B31-Planung.	**Nicht erforderlich**
1.17.	**Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 88214 Ravensburg (Eingang per Mail am 24.03.2025)**		
	Wir schließen uns vollumfänglich der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen (Schreiben vom 17.03.2025, Aktenzeichen: RPT0210-2434-113/7) an. Weitere Anregungen oder Bedenken bringt der Regionalverband nicht vor.	Kenntnisnahme	**Nicht erforderlich**

signiert von:
Robert Rolf Scherer
am: 05.08.2026
mit:
digiSeal® by secrypt