Gemeinde Oberteuringen
Bodenseekreis

**Bebauungsplan**
**„Gewerbegebiet Bildeschle“**

Regelverfahren

in Oberteuringen – Neuhaus

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 03.07.2025

*Entwurf*

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 26.09.2024 sind grau markiert

GFRÖRER INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

## 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBI. S. 581), ~~zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)~~ zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr.98).

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 03.07.2025 ~~26.09.2024~~ wird Folgendes festgesetzt:

# 2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

## 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

### 2.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben (Annexhandel), wenn sie
  - im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Betrieb errichtet und diesem sortimentsbezogen zugeordnet sind,
  - dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und
  - eine Verkaufsfläche von 200 $m^2$ nicht überschreiten.
  - Ausnahmsweise können Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn diese in ihrer Fläche gegenüber der betrieblichen Nutzung deutlich untergeordnet sind, die Wohnung innerhalb der Betriebsgebäude und dort in den jeweiligen Obergeschossen angeordnet wird sowie durch deren Bau keine separate Flächeninanspruchnahme erfolgt.

Nicht zulässig sind:

- ~~Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter~~
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Annexhandels (s.o.)

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

### 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt und bezieht sich auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Aufbauten, die der Nutzung von regenerativen Energien dienen,

um bis zu 2,00 m überschritten werden. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch sonstige technische Anlagen in untergeordnetem Umfang um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Ausgenommen von vorstehenden Regelungen ist der Übungsturm der Feuerwehr im Bereich der Gemeinbedarfsfläche, dieser darf auch höher als die festgesetzten 12 m sein.

**Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH)**

Für die EFH als Grundlage für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt:

- Die EFH entspricht der im zeichnerischen Teil festgesetzten "Bezugshöhe für GH-Festsetzung" und ist im Schwerpunkt des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.
- Die Bezugshöhe zwischen den Bezugshöhenlinien ist durch Interpolation zu ermitteln.

Von der festgesetzten „Bezugshöhe für die GH-Festsetzung“ kann um maximal plus/minus 1,00 Meter abgewichen werden. Größere Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern der Anschluss an die Verkehrsflächen oder die Entwässerung dies erfordert.

**Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der tatsächlich umgesetzten EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

### 2.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die maximal überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

## 2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

### 2.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.

### 2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

## 2.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

Mit sämtlichen Nebenanlagen ist mindestens 1 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

## 2.5 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt.

## 2.6 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder sind ab einer Höhe von 0,80 m über dem Boden von ständigen Sichthindernissen (bauliche Anlagen, parkende Fahrzeuge, sichtbehindernder Bewuchs, etc.) auf Dauer freizuhalten.

Entlang der im zeichnerischen Teil dargestellten 20kV-Freileitung ist ein beidseitiger Schutzstreifen von 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## 2.7 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 2.7.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechen den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

## 2.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil wird ein Versickerungsbecken festgesetzt, in welcher das unverschmutzte Oberflächenwasser aus dem Plangebiet gesammelt wird.

## 2.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen werden entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt.

## 2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 2.10.1 Allgemeine Maßnahmen

- Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen (s. Pflanzliste). Die Bäume sind als Hochstamm zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Exemplare sind zu ersetzen. Leitungen müssen zu Bäumen einen Mindestabstand von 2,50 m haben. Gepflanzte Bäume mit Pflanzbindung und im Stellplatzbereich (s.u.) können angerechnet werden.
- Offene Kfz-Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu begrünen, sofern die Parkflächen nicht mit PV-Anlagen überstellt werden. Pro 5 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (s. Pflanzliste) im unmittelbaren Umfeld der Stellplätze zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang

gleichwertig zu ersetzen.

- Für alle Neuanpflanzungen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorzusehen.
- Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10 Grad sind extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.
- Beleuchtungsanlagen dürfen nicht in geschützte Landschaftsbestandteile bzw. gesetzlich geschützte Biotope hineinstrahlen; auf § 21 „Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen, Himmelsstrahler“ des Naturschutzgesetzes BW wird verwiesen.

### 2.10.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- **V1:** Der Bereich der als Offenlandbiotop geschützten **Feldhecken** südlich des Geltungsbereichs darf nicht als Materiallager und Baustelleneinrichtungsfläche genutzt werden und ist vor Befahrung und Betreten zu schützen. Hierzu sind die beteiligten Firmen entsprechend zu unterweisen und eine Abgrenzung der Biotope vorzunehmen. Zudem ist während der Bauphase darauf zu achten, dass keine gewässergefährdenden Substanzen sowie Baumaterialien in den nahegelegenen Bachlauf gelangen.
- **V2**: Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige **Gehölzrodungen** und Abbrucharbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen – also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober – zulässig. Bei Vorhandensein von möglicherweise als Quartier genutzten Höhlen- und Spaltenstrukturen sind zeitnah vor der Rodung eine Kontrolle auf möglichen Fledermausbesatz und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.
- **V3**: Die **Beleuchtung** ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin.

  Die Installation von Beleuchtungseinrichtungen ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert - von der Rotach weg - abgestrahlt wird.

  Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze einzuhalten:

  - Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
  - Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
  - Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
  - Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abge-

schirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.

- **V4**: Um die Jagdaktivität von Fledermäusen nicht zu beeinträchtigen, sind Bautätigkeiten in den Nacht-/ und Dämmerungsstunden zu unterlassen.
- **V5:** In der Umgebung des Plangebiets konnten nach dem BNatSchG als geschützt geltende Reptilien und Amphibienarten registriert werden (Waldeidechse, Erdkröte). Werden diese bei Baumaßnahmen aufgefunden, so sind die Tiere fachgerecht aufzunehmen und außerhalb des Gefahrenbereichs zu verbringen.

### 2.10.3 CEF-Maßnahmen

- **CEF1**: Der Verlust des Brutplatzes eines Starenpaares durch Baumaßnahmen im Umfeld des Feuerwehrgebäudes ist im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Es sind somit 2 Starenhöhlen (bspw. Starenhöhle 3SV der Fa. Schwegler o.ä.) ~~im räumlichen Umfeld des Plangebiets zu verhängen~~ an den Bäumen auf Flurstück 1511 zu verhängen, welche sich direkt südlich des bestehenden Wertstoffhofs befinden. Die Maßnahme ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die Umsetzung und der Standort der Ausgleichsmaßnahme ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Die entsprechenden Pflegehinweise sind zu beachten (s. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ziffer 5.1.2).

  Sollte eine Umsetzung als CEF-Maßnahme nicht mehr möglich sein, so sind die Nisthilfen vor Beginn der Revierbesetzung bis Mitte Februar 2025 anzubringen.

### 2.10.4 ~~Externe Ausgleichsmaßnahmen /~~ Ausgleich über das Ökokonto

Gemäß der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts verbleibt in Bezug auf die Schutzgüter Biotope und Boden ein rechnerisches Defizit in Höhe von rd. ~~315.594~~ 340.186 Ökopunkten. ~~Das verbleibende Defizit muss außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.~~ Dieses Defizit wird durch den Ankauf von 340.186 Ökopunkten vom Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben - Ökokonto-Maßnahme im Naturraum „Voralpines Hügel- und Moorland“ / Ausweisung Bannwald "Bodanrück" / Aktenzeichen gemäß Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Konstanz 335.02.069 - ausgeglichen.

## 2.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Versorgungsträger ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrechten bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

## 2.12 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen sowie geeigneten offenen Parkplätzen mit mehr als

35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie vorzusehen. Zu den Details wird auf das „Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz“ (KlimaG BW) und die „Photovoltaik-Pflicht-Verordnung“ (PVPf-VO) des Landes Baden-Württemberg verwiesen.

## 2.13 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Der Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen. Empfohlene Arten und Sorten können der Pflanzliste entnommen werden.

## 2.14 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume sind zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie in gleicher Qualität zu ersetzen.

# 3. Nachrichtliche Übernahme

## 3.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG Markdorf-Stadel“. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung des Landratsamts Bodenseekreis ist zu beachten.

# 4. Hinweise und Empfehlungen

## 4.1 Bestandsschutz

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen
- untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang, ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre

## 4.2 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen. Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Auf § 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz zur Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen wird verwiesen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren wird die Zustimmung zur Baufreigabe von der Aufstellung und Vorlage eines Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzeptes für den anfallenden Erdaushub abhängig gemacht.

Im Plangebiet wurden/werden landwirtschaftliche Sonderkulturen (Intensivobst) angebaut. Auf Sonderkulturflächen besteht die Besorgnis von nutzungsbedingten Schadstoffanreicherungen durch Schwermetall, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Pflanzenschutzmittel (Organochlorpestizide).

Um die fachgerechte und ordnungsgemäße Verwertung oder Entsorgung von anfallendem Erdaushubmaterial zu gewährleisten, sind Kenntnisse über die Schadstoffgehalte erforderlich. Die Durchführung von Bodenuntersuchungen durch einen fachkundigen Gutachter und Interpretation der Ergebnisse ist unerlässlich.

## 4.3 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

## 4.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund

~~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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.~~

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Auenlehm. Mit lokalen Auffüllungen vorange-gangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

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 geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

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.

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 BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bo-

denschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Boden-schutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar ein-wirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

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.

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.

## 4.5 Grundwasserschutz

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV ( Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung I Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund-/ Schichtwasser eine Umläufigkeit um bzw. unter Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zuversehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" aus dem Jahr 2005 und den "Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden" (LQS EWS - Stand September 2015) entnommen werden.

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

## 4.6 Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß des Wasserhaushaltsgesetzes gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

## 4.7 Hochwasser

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Flächen, welche im Hochwasserereignis überflutet werden können. Das Land Baden-Württemberg hat zahlreiche Informationen zum Bauen in solchen Bereichen zusammengestellt, welche unter www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de heruntergeladen werden können.

### 4.7.1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Dabei handelt es sich um Flächen, die erst bei einem Extremhochwasserereignis überschwemmt werden (HQextrem).

Bauliche Anlagen sind in solchen Bereichen grundsätzlich möglich. Es sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung betrachtet werden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

### 4.7.2 Hochwasserangepasstes Planen und Bauen

In jedem Extremhochwasser- und Überschwemmungsgebiet ist durch eine hochwasserangepasste Planung und Ausführung von Gebäuden möglichen Schäden vorzubeugen. Drei Strategien kommen in Betracht:

- Ausweichen (Außerhalb Gefahrenzonen, Höhenlage / Aufständern in Gefahrenzonen)
- Widerstehen (Wassereintritt verhindern: Schutzeinrichtungen, Abdichten, Sperrventile)
- Nachgeben (Vorbereitung auf Teil-Flutung, Baustoffwahl und Ausrüstung für Flutung)

Aspekte, die hier in Frage kommen, sind: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und die Sicherung der Installationen für Strom, Gas oder von Öltanks sollen dazu beitragen, spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

## 4.8 Denkmalschutz

~~Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Sollten während der Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.~~

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerk-zeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## 4.9 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich,

unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

### 4.10 Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken.

Zudem können zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig werden. Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

### 4.11 Landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld des Plangebiets

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche entsprechend bewirtschaftet werden.

### 4.12 Einteilung der Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

### 4.13 Natur und Landschaft

#### 4.13.1 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) sieht verschiedene Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung vor:

- beim Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden
- bei einer grundlegenden Dachsanierung eines Bestandsgebäudes
- beim Neubau von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen

Zu den Details wird auf das KlimaG BW und die zugehörige „Photovoltaik-Pflicht-Verordnung“ (PVPf-VO) des Landes verwiesen.

<u>Dachbegrünung und Photovoltaik</u>

Die Installation einer Photovoltaikanlage ist kein Ausschlusskriterium für eine Dachbegrünung, eine Photovoltaikanlage lässt sich mit einer Dachbegrünung kombinieren. Nach Angaben des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) kann durch die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrünten

Dach die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer sogar um bis zu 20 % erhöht werden.

### 4.13.2 Vogelschlag an Glasfassaden

Um das Vogelschlagrisiko an Glasfassaden und Fenstern zu minimieren bzw. zu vermeiden, hat der BUND die Informationsbroschüre „Vogelschlag an Glas – Das Problem und was Sie dagegen tun können“ veröffentlicht. Im Sinne des Vogelschutzes sollten die darin enthaltenen Hinweise bei der Planung und Ausführung von Gebäude beachtet werden. Die Broschüre ist zu erhalten unter „https://www.bund-nrw.de/fileadmin/nrw/dokumente/Naturschutz/Vogelschlag/Vogelschlag_an_Glas_ Broschuere_BUND_NRW.pdf“

### 4.13.3 Pflanzliste

Innerhalb des Geltungsbereichs ist bei Pflanzungen folgende Pflanzliste anzuwenden:

| **Pflanzliste 1: Sträucher für die Bepflanzung** | |
|---|---|
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Strauchrosen in Sorten rosa canina | Echte Hundsrose |

| **Pflanzliste 2: Bäume für die Bepflanzung** | |
|---|---|
| *Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm* | |
| Ainus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia plathyphyllos | Sommer-Linde |

| **Pflanzliste 3: Obstbäume** | |
|---|---|
| *Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm* | |
| Apfel in Sorten: | Roter Booskoop, Brettacher, Gewürzluiken, Danziger Kantapfel |
| Birnen in Sorten: | Josephine von Mecheln, Vereinsdechantbirne, Madame |

| | |
|---|---|
| Zwetschge in Sorten: | Avallon, Katinka, Jojo, Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Nancy-Mirabelle |

Koniferen wie Thuja und Scheinzypressen sind nicht zulässig.

## 4.14 Erdmassenausgleich / Abfallverwertungskonzept gem. Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz

Es wird auf die Vorschriften des § 3 Absatz 3 / Absatz 4 des Gesetz des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) hingewiesen:

Bei der Ausweisung Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Absatz 4 des Gesetzes - im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme - ist im Rahmen des Verfahrens der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen. Das nähere kann in einer Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums geregelt werden. Die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung und des Arbeitsschutzes bleiben hiervon unberührt - sollen die Abfallrechtsbehörden und die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit darauf hinwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird.

Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Dies gilt in besonderem Maße in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

## 4.15 Hinweise der Feuerwehr

Die Feuerwehr Oberteuringen verfügt über kein 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 2. Rettungsweg nach LBO über dieses Hubrettungsfahrzeug bis zu den sich aus den Rettungsraten ergebenden Grenzen nicht gestellt werden. Es wird ergänzend 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.

**Fassung:**

Fassung vom 03.07.2025

**Bearbeiter:**

Axel Philipp

GFRÖRER INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Oberteuringen, den .....

.....

Ralf Meßmer (Bürgermeister)