Gemeinde Oberteuringen
Bodenseekreis

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Bildeschle“

Regelverfahren

in Oberteuringen – Neuhaus

ABWÄGUNGSPROTOKOLL

nach Beteiligung § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Fassung vom 03.07.2025

GFRÖRER INGENIEURE

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

Eingegangene Stellungnahmen

Nr.	Behörde / TÖB	Beschluss	Kenntnisnahme
1.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	☐	☒
2.	Stadt Friedrichshafen	☐	☒
3.	Stadtverwaltung Markdorf	☐	☒
4.	Deutscher Wetterdienst	☐	☒
5.	Landesamt für Denkmalpflege	☒	☐
6.	Netze BW GmbH	☐	☒
7.	Polizeipräsidium Ravensburg	☒	☐
8.	Vodafone West GmbH	☐	☒
9.	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	☐	☒
10.	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9	☒	☐
11.	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben	☐	☒
12.	Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21	☒	☐
13.	Handwerkskammer Ulm	☒	☐
14.	Deutsche Telekom Technik GmbH	☒	☐
15.	Landratsamt Bodenseekreis	☒	☐
16.	STADTWERK AM SEE GmbH & Co. KG	☐	☒

Nr.	Bürger
1.	Bürger 1

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 1	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Stellungnahme vom 25.10.2024)**	
	Anbei übersende ich die Stellungnahme zur Kenntnisnahme und weiteren Verwendung. Ein Versand in Papierform erfolgt nicht. Sollten Sie dennoch eine Ausfertigung in Papierform benötigen, bitte ich um kurze Information. Gerne können Sie Ihre Unterlagen auch per Mail oder in anderer digitaler Form (CD / Internetlink) senden. **Allgemeiner Hinweis:** Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail/Interlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBw-ToeB@bundeswehr.org zu senden. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 2	**Stadt Friedrichshafen (Stellungnahme vom 28.10.2024)**	
	Wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren. Die Stadt Friedrichshafen verzichtet auf die Abgabe einer offiziellen Stellungnahme im Verfahren, da Belange der Stadt Friedrichshafen durch den Bebauungsplan nicht berührt sind. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 3	**Stadtverwaltung Markdorf (Stellungnahme vom 28.10.2024)**	
	Durch die Planung werden Belange der Stadt Markdorf nicht betroffen. Wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme abgeben zu können.	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 4	**Deutscher Wetterdienst (Stellungnahme vom 29.10.2024)**	
	Der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben. Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind. **Hinweis**: Wir möchten Sie bitten Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die **E-Mail-Adresse**: PB24.TOEB@dwd.de zu senden. Sie helfen uns damit bei der Umsetzung einer nachhaltigen und digitalen Verwaltung.	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 5	**Landesamt für Denkmalpflege (Stellungnahme vom 08.11.2024)**	
	Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren. Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: 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. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.	Ziffer 4.8 Denkmalschutz wird ersetzt durch: *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.* **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird in Hinweisen gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de Um die Betroffenheit der Denkmalpflege schnellstmöglich prüfen zu können, bitten wir zukünftig (neben der Bereitstellung als pdf-Datei) um die Zusendung des Planungsgebietes als Vektordaten im Shape-Format (.shp, .shx, .dbf, .prj). Wir würden Sie diesbezüglich um eine Bereitstellung der Shapes im Koordinatenreferenzsystem EPSG:25832 UTM 32N bitten sowie um möglichst korrekte Geometrien (keine Selbstüberschneidungen oder Überlappungen) im Geometrietyp Polygon oder Multipolygon.	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 6	**Netze BW GmbH (Stellungnahme vom 11.11.2024)**	
	Allerdings liegt der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplans nicht in unserem Versorgungsgebiet. Daher sind wir hier nicht der richtige Ansprechpartner.	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 7	**Polizeipräsidium Ravensburg (Stellungnahme vom 12.11.2024)**	

	Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen Bedenken darüber, dass die Teuringer Straße nicht in den Bebauungsplan mit aufgenommen wurde.
	Der Ausbau der Teuringer Straße mit jeweiligen Links-Abbiege-Spuren gem. der RAL2012 wäre aus Verkehrssicherheitsgründen unerlässlich, zumal der Bereich außerorts liegt.
		Die Gemeinde sieht aus nachfolgenden Gründen keine Notwendigkeit für die Realisierung einer Abbiegespur auf der Teuringer Straße:
		• Innerhalb des geplanten Gewerbegebiet werden nur ca. 8 Betriebe angesiedelt werden.
		• Es handelt sich bei der Teuringer Straße lediglich um eine Gemeindeverbindungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen:
		  • Von Oberteuringen aus kommend führt nur eine Spielstraße zur Teuringer Straße.
		  • LKW können ausschließlich von der Bundesstraße her aus kommen, da im Ortskern Oberteurinen ein LKW-Durchfahrtsverbot besteht. Ein Links einbiegen durch LKW in das geplante Gewerbegebiet ist daher ausgeschlossen.
		Somit ist die zu erwartende Anzahl von Linksabbiegern sehr gering und in Kombination mit dem ohnehin sehr geringen Verfahrensaufkommen die Realisierung einer Linksabbiegespur aus verkehrlichen Gründen nicht gegeben.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☒ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	Im Bereich der Stichstraße in nordwestlicher Richtung gibt es keinerlei Wendemöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum.	In diesem Bereich des Gewerbegebiets wird nur ein Bauplatz und somit ein Eigentümer vorhanden sein, welcher von der Ringstraße aus erschlossen wird. Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit für die Realisierung einer Wendemöglichkeit, da diese erst bei einer Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen zum tragen kommt. **Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☒ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 8	**Vodafone West GmbH (Stellungnahme vom 13.11.2024)**	
	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.10.2024. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. **Bitte beachten Sie:** Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 9	**DFS Deutsche Flugsicherung GmbH (Stellungnahme vom 19.11.2024)**	
	Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 10	**Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau LGRB (Stellungnahme vom 20.11.2024)**	
	Wir übersenden Ihnen unsere Stellungnahme zum o. g. Vorhaben. Beachten Sie bitte unser Merkblatt, welches als Anlage beigefügt ist. Achtung! Aufgrund verschärfter E-Mail-Sicherheitsbestimmungen empfängt das Regierungspräsidium Freiburg keine älteren Office-Formate (z. B. .doc / .xls) oder mit Passwort geschützten Dateiarchive (z. B. .zip) mehr. Ebenfalls dürfen Office-Dateien keine Makros mehr enthalten. Senden Sie uns daher bitte ab sofort nur noch Dokumente in aktuellen Office-Formaten wie z. B. .docx oder .xlsx ohne Makros bzw. PDF-Dateien zu. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Elektronische Post richten Sie bitte an die Poststelle der Abteilung (abteilung9@rpf.bwl.de). Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen 1.1. Geologie 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.	Hinweise Ziffer 4.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund wird ergänzt um: *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.* **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird in Hinweisen gefolgt

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	1.2. Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.	Hinweise Ziffer 4.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund wird ergänzt um: *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.* **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird in Hinweisen gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	1.3.Bodenkunde Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten 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	Hinweise Ziffer 4.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund wird ergänzt um: *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 Bodenschätzungsdaten 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*

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	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.	*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.* **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird in Hinweisen gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	2.1. <u>Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Auenlehm. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener 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.	Hinweise Ziffer 4.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund wird ergänzt um: *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.* **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird in Hinweisen gefolgt ☐ wird nicht gefolgt

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	2.2.Hydrogeologie Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Markdorf-Stadel“ (LUBW Nr.: 435 119) wird in den Antragsunterlagen hingewiesen (dort abweichend beschrieben mit: Schutzzone III im festgesetzten Wasserschutzgebiet Markdorf-Stadel).	Die bestehenden nachrichtliche Übernahme unter Ziffer 3 wird wie folgt korrigiert: *„Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone ~~III~~ IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG Markdorf-Stadel“.“* **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird in nachrichtlichen Übernahmen gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	2.3.Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“(ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	Hinweise Ziffer 4.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund wird ergänzt um: *Geothermie* *Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“(ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.* **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird in Hinweisen gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. **3. Landesbergdirektion** 3.1. Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen. **Allgemeine Hinweise** **Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)** Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung. **Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet** Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	
TÖB 11	**Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Stellungnahme vom 22.11.2024)**	
	Der Regionalverband bringt zum o.g. Verfahren keine Anregungen oder Bedenken vor.	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 12	**Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 (Stellungnahme vom 26.11.2024)**	
	B. Stellungnahme ☐ Keine Äußerung ☒ Fachliche Stellungnahmen siehe Seiten 2 – 3. **I. Belange der Raumordnung** Raumordnung / Bauleitplanung Seitens der höheren Raumordnungsbehörde bestehen insbesondere im Hinblick auf die Umwandlung der „Gemeinbedarfsfläche Bauhof“ in eine gewerbliche Baufläche Bedenken, ob vorliegend von einer Entwicklung aus dem FNP ausgegangen werden kann. Dadurch ergäbe sich ein Zuwachs an Gewerbeflächen von über 1 ha, für die kein Bedarfsnachweis erbracht wurde. Das Landratsamt wird daher um sorgfältige Prüfung gebeten, ob hier nicht eine Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich ist.	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen

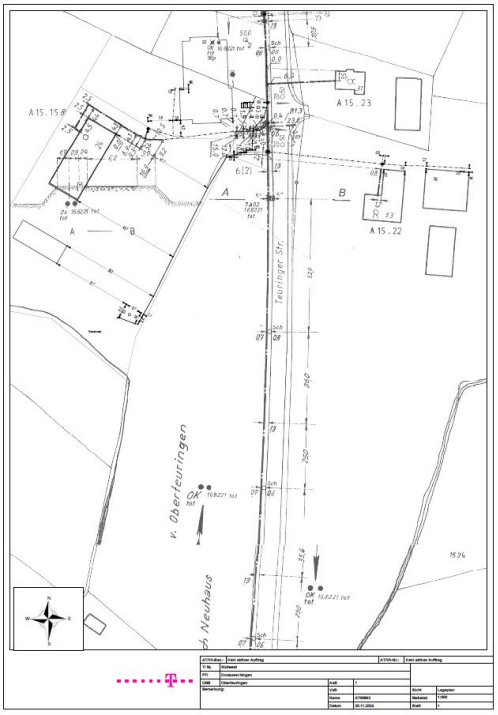
Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Das Plangebiet wird im Süden von einem Regionalen Grünzug (PS 3.1.1) und einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1) nach dem Regionalplan-Bodensee-Oberschwaben (2023) überlagert. Der betroffene Bereich bewegt sich aber im Rahmen der planerischen Unschärfe und stellt damit keinen Verstoß gegen ein Ziel der Raumordnung dar.	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Raumordnung / Einzelhandel Die Gemeinde Oberteuringen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bildeschle“, um den gewerblichen Bedarf in Oberteuringen zu decken und den bestehenden Feuerwehrstandort planungsrechtlich zu sichern. Im Hinblick auf Einzelhandel wird die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art dahingehend eingeschränkt, dass lediglich genau beschriebener Annexhandel zulässig ist, Einzelhandelsbetriebe im Übrigen aber nicht zulässig sind. Der Ausschluss soll sicherstellen, dass der Standort nicht in Konkurrenz mit dem örtlichen Einzelhandel tritt. Die höhere Raumordnungsbehörde äußert daher aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken gegen die Planung. Durch die Festsetzungen wird auch das Entstehen einer an dieser Stelle unzulässigen Agglomeration verhindert.	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	II. Hochwasserschutz Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bildeschle" in Oberteuringen OT Neuhaus bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist. Direktlink: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/2DpLn6WCpoJdhc2wG120ov	Unter Hinweise Ziffer 4.7.1 wird bereits auf die Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem) hingewiesen. **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ ist in Hinweisen bereits enthalten ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	Entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) müssen ergriffen werden. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.	Unter Hinweise Ziffer 4.7.2 wird bereits auf hochwasserangepasstes Planen und Bauen hingewiesen. **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ ist in Hinweisen bereits enthalten ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flä-	Die HQextrem Flächen sind bereits nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	chenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.	Zudem wird unter Ziffer 4.7.1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten textlich darauf hingewiesen. **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wurde bereits gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 13	**Handwerkskammer Ulm (Stellungnahme vom 28.11.2024)**	
	Als Träger öffentlicher Belange begrüßen wir grundsätzlich die Ausweisung des Bebauungsplans für das geplante Gewerbegebiet, da dies einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der regionalen Wirtschaft leistet. Gewerbeflächen sind ein wesentlicher Faktor für die Ansiedlung neuer Unternehmen, die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Förderung von Innovationen. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, Tankstellen sowie Einzelhandelsnutzungen über 200 m² Verkaufsfläche handelt die Gemeinde Oberteuringen vorbildlich. Somit stehen die Flächen vor allem Betrieben und Unternehmen mit einer hohen Arbeitsplatzdichte zur Verfügung. Ferner trägt der Ausschluss von Handel über eine Verkaufsfläche von 200 m² zu einer nachhaltigen Entwicklung der Innenstadt als Versorgungsschwerpunkt bei.	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Dennoch möchten wir auf einige wesentliche Punkte hinweisen. In diesem Bebauungsplan sollen Betriebsleiterwoh-	Im Rahmen eine Klausurtagung des Gemeinderats wurde die Thematik „Betriebsleiterwohnungen“ nochmals erörtert. Im Ergebnis der Erörterung sollen Betriebsleiterwohnungen doch ausnahmsweise zugelas-

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	nungen explizit ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss könnte aus unserer Sicht dazu führen, dass die Ansiedlung von Unternehmen erschwert wird, die eine engere Verbindung zwischen Betrieb und Führungsebene erfordern. In vielen Fällen sind Betriebsleiterwohnungen eine wichtige Voraussetzung, um eine konstante Betriebsführung und schnelle Reaktionszeiten zu gewährleisten, insbesondere in Branchen, die auf Flexibilität und Rund-um-die-Uhr-Betrieb angewiesen sind. Zudem könnte der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen zu einer ungewollten Trennung zwischen dem Gewerbegebiet und den dort ansässigen Betriebsleitern führen, was langfristig die Attraktivität des Standorts verringern könnte. Die Möglichkeit, Betriebsleiter oder verantwortliche Führungskräfte vor Ort unterzubringen, kann einen erheblichen Vorteil in der täglichen Betriebsführung und bei der Integration des Unternehmens in die lokale Gemeinschaft bieten. Wir empfehlen daher, den Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen nochmals zu überdenken und eine Lösung zu finden, die sowohl den Bedürfnissen der Unternehmen als auch den städtebaulichen und sozialen Aspekten gerecht wird. Eine differenzierte Betrachtung könnte dazu beitragen, den Standort noch attraktiver und funktionaler zu gestalten.	sen werden. Ziffer 2.1.1 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert bzw. ergänzt. *Ausnahmsweise können zugelassen werden:* • *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.*~~ Ziffer 8.1.1 der Begründung wird geändert: ~~*Auch mit dem Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter soll sichergestellt werden, dass die knappen Gewerbeflächen am Ort auch tatsächlich nur für gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen werden können.*~~ Ziffer 8.1.1 der Begründung wird ergänzt: *Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter* *Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter soll nicht ganz ausgeschlossen, aber feingliedrig gesteuert werden.* *Konkretisierend zu § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sollen derartige Wohnungen nur dann ausnahmsweise zulässig sein, wenn sich ihre Fläche gegenüber der betrieblichen Nutzung deutlich unterordnet. Aufgrund der besonderen Knappheit von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet und einer großen Nachfrage hiernach soll das Gebiet auch vornehmlich der gewerblichen Nutzung dienen.* *Betriebsinhaber- und Betriebsleiterwohnungen sollen vor diesem Hintergrund zwar nicht ganz ausgeschlossen werden, sie sollen jedoch nicht bereits, wie von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehen, dann zulässig sein, wenn sie sich insgesamt unterordnen. Für diese Beurteilung kommt es nach ständiger Rechtsprechung nicht auf genaue Zahlen an, sondern es ist eine wertende Gesamtbetrachtung des Bauvorhabens vorzunehmen.* *Im Rahmen dieser Wertung sollen im vorliegenden Plangebiet nur solche Betriebsinhaber- und Betriebsleiterwohnungen zulässig sein, die sich deutlich unterordnen, also bei denen die gewerbliche Nutzung eines Gebäudes klar im Vordergrund steht.* *Die Wohnungen dürfen nicht in eigenständigen Gebäuden liegen, sondern müssen in das Obergeschoss des*

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		jeweiligen Betriebsgebäudes integriert werden. Aus städtebaulicher Sicht soll hierdurch verhindert werden, dass für Betriebsinhaber- oder Betriebsleiterwohnungen eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgen muss und diese Fläche dann für künftige Betriebserweiterungen nicht mehr zur Verfügung steht. Die wenigen vorhandenen Gewerbeflächen im Gemeindegebiet sollen optimal genutzt werden. *Die Gewerbeflächen in den jeweiligen Gebäuden sollen jeweils im Erdgeschoss liegen, um ein insoweit einheitliches Erscheinungsbild zu ermöglichen. Zugleich soll sichergesellt werden, dass das Gebiet, auch wenn ausnahmsweise Betriebsinhaber- oder Betriebsleiterwohnungen entstehen, seinen städtebaulichen Charakter als Gewerbegebiet sichtbar beibehält und ausgeschossen werden, dass z.B. Wohnungen mit Garten entstehen. Zu guter Letzt soll durch diese Vorgaben auch einer etwaigen unzulässigen anderweitigen Nutzung von vorneherein entgegengewirkt werden.* **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 14	**Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 28.11.2024)**	
	Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bildeschle" in Oberteuringen. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. **Grundsätzlich gilt: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.**	Es wurden bereits Leitungen innerhalb des Plangebiets im zeichnerischen Teil eingezeichnet, diese werden nochmals überprüft und gegebenenfalls ergänzt. **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	Zur Versorgung des Neubaugebietes/Gewerbegebietes 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 oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten. Für einen 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	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☒ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand)  	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 15	**Landratsamt Bodenseekreis (Stellungnahme vom 29.11.2024)**	
	Wir nehmen Bezug auf die Mail sowie das Schreiben vom 25.10.2024 des von der Gemeinde Oberteuringen beauftragten Büro GF-Ingenieure und geben zu dem o. g. Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 26.09.2024 folgende koordinierte Stellungnahme ab: Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können **Art der Vorgabe** I. <u>Belange des Planungsrechts:</u> Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf ist der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bildeschle“ wie unter Ziffer 4.1 der Begründung korrekt ausgeführt, als landwirtschaftliche Fläche, Gemeinbedarfsflächen „Feuerwehr“ und „Bauhof“, Grünfläche sowie geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Den dort ebenfalls genannten Äußerungen zum Ent-	Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich aktuell folgende Nutzungen dar (alle Angaben in Quadratmetern): • Landwirtschaftliche Flächen (ca. 580) • Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr (ca. 1.125) • Gemeinbedarfsfläche Bauhof / Wertstoffhof (ca. 15.755) • Gewerbeflächen (ca. 16.005) • Grünflächen (ca. 3.875) **→ Summe Flächen im akt. FNP= ca. 37.340** Folgende bauliche Nutzungen werden bereits heute ausgeübt: • Feuerwehr incl. genehmigter Erweiterung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	wicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan kann allerdings nicht gefolgt werden. Es handelt sich nicht nur um geringfügige Abweichungen. Eine gewerbliche Baufläche kann planerisch nicht aus einer Gemeinbedarfsfläche entwickelt werden, auch wenn die Nutzung des Bauhofes in einer Gewerbefläche möglich ist. Zudem sind die notwendigen Aussagen zur Umwandlung in eine gewerbliche Baufläche (Bedarfsnachweise) nicht in den Unterlagen ersichtlich. Auch fehlen Aussagen zur Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“.	(ca. 1.705) • Bauhof sowie der Wertstoffhof des Landkreises (ca.4.500) **→ Summe bereits baul. genutzt = ca. 6.205 m²** Damit sind 31.135 Quadratmeter baulich noch nicht genutzt. Für diese werden im akt. FNP folgende Nutzungen dargestellt: • Gemeinbedarfsfläche Bauhof / Wertstoffhof (ca. 11.255) • Gewerbeflächen (ca. 16.005) • Grünflächen (ca. 3.875) Für ca. 15.130 Quadratmeter Fläche (11.255 + 3.875) wird im akt. FNP somit keine gewerbliche Baufläche dargestellt. Für diese Flächengröße ist grundsätzlich ein Bedarfsnachweis zu führen. Bei der Gemeinde Oberteuringen liegen – Stand Mai 2025 – folgende konkreten bzw. ernsthaften Anfragen nach Gewerbeflächen vor: • Garten- und Landschaftsbaubetrieb (1.500 bis 6.000) • Pizza Lieferservice (1.500 bis 2.000) • Kfz-Werkstatt (2.600 bis 3.000) • Garten- und Landschaftsbaubetrieb (2.500 bis 3.000) • Fensterbaubetrieb (2.000 bis 4.000) • Betrieb für Textilveredelung / Beschriftung (800 – 1.000) • Heizung- und Sanitärbetrieb (1.000 bis 2.000) • Schreinerei und Innenausbau (4.500 bis 5.000) • Reinigungsbetrieb (600) • Verpackungsfertigung (2.500 bis 3.000) • Betrieb für Wasserstrahltechnik (800) • Gewerblicher Betrieb (1.500) • Raumausstatter (1.000) • Großhandel Lebensmittel (1.200 bis 1.800) • Landmaschinenbetrieb (10.000 bis 12.000) • Betrieb des Baugewerbes (3.000) • Betrieb des Energiegewerbes (1.000 – 1.200) • Textil- und Bekleidungsbetrieb (500 – 700) • Immobilienbetrieb (1.500) • Zimmerei (1.500) Insgesamt ist aktuell eine konkrete / ernsthafte Nachfrage nach Gewerbeflächen in einer Größenordnung von 41.500 und 54.600 Quadratmeter vorhanden. Dies Nachfrage belegt den Bedarf an neuen Gewerbeflächen. Auf Grund der Anregung wird der Flächennutzungsplan

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		parallel geändert. Die Bedarfsbegründung ergibt sich aus den vorstehenden Ausführungen. Die Begründung des Bebauungsplans wird um die vorgenannte Bedarfsbegründung ergänzt. **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	Der südliche Geltungsbereich wird laut Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von einem Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1 sowie einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nach Plansatz 3.2.1 überlagert. Auch wenn es sich um geringfügige Überlagerungen handelt, sollten hierzu ebenfalls Aussagen in die Unterlagen eingehen. Eine geringfügige Überschreitung des nördlichen Geltungsbereiches in die landwirtschaftliche Fläche kann von unserer Seite vertreten werden.	Laut Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen bewegt sich der betroffene Bereich im Rahmen der planerischen Unschärfe und stellt damit keinen Verstoß gegen ein Ziel der Raumordnung dar. Die Begründung wird unter Ziffer 4.1 folgendermaßen ergänzt und geändert: *Der südliche Geltungsbereich wird laut Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von einem Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1 sowie einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nach Plansatz 3.2.1 geringfügig überlagert. Der betroffene Bereich bewegt sich jedoch im Rahmen der planerischen Unschärfe und stellt damit keinen Verstoß gegen ein Ziel der Raumordnung dar.* *Im übrigen ist darauf hinzuweisen, dass durch die Hochwasserlinie im Westen des Plangebiets im FNP enthaltene Gewerbeflächen wegfallen bzw. nicht realisierbar sind. Diese wegfallenden Gewerbeflächen werden durch eine geringfügige Erweiterung des Gebiets nach Süden kompensiert.* **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	II. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> 1. Natura 2000 Das Thema Licht/Beleuchtung ist im Hinblick auf die Betroffenheit der beiden Fledermausarten Bechsteinfledermaus und Großes Mausohr sowie auf die für LRT-charakteristischen Arten zu diskutieren (Tabelle in Punkt 5. und anlagebedingte Wirkungen, insbesondere 6.1.4: „Zerschneidung, Fragmentierung…“, betriebsbedingte Wirkungen 6.2.3: „optische Wirkung“ und 6.2.7 „Zerschneidung, Fragmentierung,	Die in der Natura-2000-Vorprüfung in Ziffer 7 angesprochenen „Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Artenschutzbeitrag“ sind folgende: • keine Materiallager im Bereich der als Offenlandbiotop geschützten Feldhecken südlich des Geltungsbereichs • Gehölzrodungen / Abbrucharbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeiten und der Aktivitätsphase von Fledermäusen • Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Kollision“). Die LRT-charakteristischen Arten sind ebenso im Punkt 7. „Summationswirkungen“ zu betrachten. Mögliche erhebliche Auswirkungen aufgrund von Summationswirkungen auf das nahegelegene FFH-Gebiet „Rotachtal Bodensee“ (Nr. 8222-342) wurden in der vorliegenden Natura-2000-Vorprüfung ermittelt, wobei jedoch geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt wurden (Nr. 7). Eine solche Vorgehensweise ist rechtlich nicht zulässig. Erhebliche Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben müssen unabhängig von etwaigen Schadensbegrenzungs- oder Kohärenzsicherungsmaßnahmen ermittelt werden (vgl. EuGH, Urteil vom 12.04.2018, C 323/17). Die Natura2000-Vorprüfung ist entsprechend zu überarbeiten. Sind erhebliche Beeinträchtigungen des Gebietes nicht auszuschließen, ist eine Natura2000-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.	• keine Bautätigkeiten in der Nacht um die Jagdaktivität von Fledermäusen nicht zu beeinträchtigen • in der Umgebung des Plangebiets aufgefundene Reptilien sind fachgerecht aufzunehmen und außerhalb des Gefahrenbereichs zu verbringen Bei den im Artenschutz genannten „Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“ handelt es sich entweder um Maßnahmen die • mit der Minderung der Beeinträchtigung des FFH-Gebiets originär nichts zu tun haben (Materiallager im Bereich der geschützten Feldhecken, in der Umgebung des Plangebiets aufgefundene Reptilien, keine Bautätigkeiten in der Nacht) oder • die bereits in anderen Fachgesetzen verbindlich vorgeschrieben sind (Regelungen zu Gehölzrodungen / Abbrucharbeiten, Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung). Insofern wurden die erheblichen Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben unabhängig von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ermittelt. Die Natura-2000-Vorprüfung wird auf Grund der Anregungen entsprechend überarbeitet. Weiterhin wird Ziffer 2.10.1 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans nachrichtlich ergänzt um: *Beleuchtungsanlagen dürfen nicht in geschützte Landschaftsbestandteile bzw. gesetzlich geschützte Biotope hineinstrahlen; auf § 21 „Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen, Himmelsstrahler“ des Naturschutzgesetzes BW wird verwiesen.* **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	2. Artenschutz Laut artenschutzrechtlicher Prüfung sollen zwei Nistkästen für den Wegfall eines Starenbrutplatzes angebracht werden. Bezüglich der Standortwahl der Nistkästen soll das Planungsbüro diesen mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmen (Nr. 2.10.3). Wir gehen davon aus, dass diese Abstimmung bis zur nächsten Beteiligung erfolgt. Aus Gründen der Bestimmtheit sind die Standorte in den Plan aufzunehmen.	Ziffer 2.10.3 CEF-Maßnahmen der textlichen Festsetzungen wird entsprechend um den Standort konkretisiert. **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	3. Biotopschutz	Ein Beeinträchtigung des geschützen Biotops – dieses

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Das südliche angrenzende gesetzlich geschützte Biotop Nr. 182224358648 „Feldhecke südlich Neuhaus“ wird im Erhebungsbogen als „Breite landschaftsprägende Baum-Strauch-Hecke“ beschrieben. Maßgeblich zur Wertigkeit eines solchen Biotoptyps tragen Totholzstrukturen und deren Habitatelemente wie Höhlen, Spalten und Risse bei. Im weiteren Verfahren ist zu untersuchen, ob eine Beeinträchtigung der Biotopwertigkeit durch künftige Verkehrssicherungsmaßnahmen zu besorgen sind und ggf. Ausgleichsmaßnahmen oder Plananpassungen ergriffen werden müssen.	liegt außerhalb des Geltungsbereichs - ist nicht geplant. **Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	III. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> Die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes ist zu sichern. Unter 4.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird zwar das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser formuliert und auf die zu erfolgende Entwässerungsgenehmigung verwiesen. Zur Gewährleistung einer gesicherten und schadlosen Abwasserbeseitigung sind Maßnahmen zur modifizierten Entwässerung konkret zu bestimmen. Dies kann z. B. im Rahmen von Entwässerungskonzepten erfolgen, welche im Bebauungsplan dann verbindlich durch Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften umgesetzt werden. Bereits auf dieser Planebene sind grundlegende Angaben zu Flächen und zur Konzeption der Entwässerung erforderlich (siehe auch C.III.1). Zudem ist darzulegen, dass die örtlichen Rahmenbedingungen diese Form der Entwässerung ermöglichen (z. B. Sickerfähigkeit des Untergrunds bei Versickerungsanlagen; zur Pufferung sind Dachbegrünungen mit ausreichender Substratstärke zu empfehlen). Diese Grundlagen können nicht auf spätere Verfahren (Erschließungsplanung) verlagert werden. Im Rechtsplanvorentwurf vom 26.09.2024 ist zwar ein Versickerungsbecken im Norden eingezeichnet, dieses wird jedoch aufgrund der Topographie das Plangebiet nicht entwässern können, da es aktuell am höchsten Punkt des Plangebietes vorgesehen ist.	Das Entwässerungskonzept wird im Detail parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellt und mit dem Landratsamt entsprechend abgestimmt. **Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☒ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	Rechtsgrundlagen Zu I.: § 8 Abs. 2 BauGB Zu II.1.: § 34 BNatSchG Zu II.2.: §§ 39, 44 BNatSchG Zu II.3.: § 30 Abs. 2 BNatSchG Zu III.: § 1a BauGB, § 15 BNatSchG, § 39 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG § 123 Absatz 1 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7e) und 7g) BauGB i. V. m. § 9 Abs.1 Ziff.14 BauGB, §§ 48, 55 Abs. 2 und 60 WHG; Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die de-	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	zentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 GBl. S. 157 **Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)** Zu I.: Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB Zu II.1.: Ausnahme nach § 34 Abs. 3 BNatSchG Zu II.2.: vernünftiger Grund nach § 39 und §§ 44 Abs. 5, 45 Abs. 7 BNatSchG Zu II.3.: § 30 Abs. 3 BNatSchG, § 67 BNatSchG	
	Zu III.: Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes in Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz (Cordula.Negelein-Voehringer@bodenseekreis.de, Durchwahl -5138).	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands ---	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage I. Belange des Planungsrechts: 1. Der Geltungsbereich beinhaltet den Bereich des Bebauungsplanes „Neuhaus Süd“, für welchen zwar im September 2000 ein Satzungsbeschluss gefasst wurde, der jedoch unserer Kenntnis nach nie in Kraft gesetzt wurde (Bauhof und Feuerwehr voraussichtlich nach § 33 BauGB genehmigt). Wir bitten explizit klarzustellen, dass diese Planung obsolet ist und nicht weiterverfolgt wird.	Es ist richtig, dass der Bebauungsplan „Neuhaus Süd“ bis heute nicht rechtskräftig geworden ist. Dieses Bebauungsplanverfahren wird nicht zur Rechtskraft geführt, da das gegenständliche Bebauungsplanverfahren „Bildeschle“ den räumlichen Bereich von „Neuhaus Süd“ komplett beinhaltet. Am 27.03.2025 hat der Gemeinderat daher die Aufhebung des Aufstellungs- und Satzungsbeschlusses entsprechend beschlossen. **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	2. Gewerbeflächen stehen nur in begrenztem Ausmaß im Bodenseekreis zur Verfügung. Auf die Vorträge und Impulse des „Gewerbeflächen Dialog“ der Wirtschaftsförderung Bodenseekreis wird hingewiesen, entsprechende Festsetzungen angeregt (Stichworte:	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Mindesthöhen für gestapeltes Gewerbe, Reihenhausmodule, etc.).	☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes: Laut Bilanzierung ergibt sich ein verbleibendes Ausgleichsdefizit von 315.594 Ökopunkten. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen wurden zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht festgesetzt. Eine abschließende Stellungnahme ist somit noch nicht möglich.	Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird durch den Anlauf von Ökopunkten ausgeglichen. Die Unterlagen werden entsprechend ergänzt. **Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Die Erweiterung des Feuerwehrhauses kann in der Eingriffsbilanzierung nicht als Bestand bewertet werde, da ein Ausgleich hierfür bisher nicht erfolgt ist.	Der Ausgleich für die Eingriffe iZm der Erweiterung des Feuerwehrhauses erfolgt – auf Basis der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmung mit dem Umweltschutzamt - unabhängig vom gegenständlichen Bebauungsplanverfahren auf Flst. 220. **Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☒ wurden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	III. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung: Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind u. a. auch die Auswirkungen der Planung auf das Klima bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Nach der Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB soll – vernetzt mit der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 4 BauGB – eine Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes sowie Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgen. Wie dies berücksichtigt wird, bitten wir auszuführen. Grundsätzlich ist eine klimaneutrale Bauweise mit nachhaltigen Baustoffen zu empfehlen. Bei konkreten Rückfragen zum Klimaschutz und zu Klimafolgeanpassungen steht Ihnen Sophia Hoeckle von unserem Klimaschutzmanagement gerne zur Beratung zur Verfügung (Durchwahl -3238).	Im Umweltbericht – als gesonderte Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan – sind bereits zahlreichen Aussagen in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft enthalten. Insbesondere wird auf Ziffer 4.4 „Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“ verwiesen. In den textlichen Festsetzungen werden die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen weitestgehend vollständig verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt oder entsprechen anderen gesetzlichen Regelungen, die verbindlich umgesetzt werden müssen (z.B. Photovoltaikpflicht). **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wurde bereits gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	IV. Belange der Landwirtschaft: Mit der Planung werden 3,7 ha gute landwirtschaftli-	Die Abwägungsentscheidung über die bauliche Inanspruchnahme der betroffenen landwirtschaftlichen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	che Nutzfläche der örtlichen Landwirtschaft dauerhaft entzogen. Der Geltungsbereich liegt in einem landwirtschaftlich genutzten Gebiet, welches laut Flurbilanz der höchsten Wertstufe „Vorrangflur“ zugeordnet ist. Auch wenn sich die Planungen weitgehend aus dem vorhergehenden FNP entwickeln, sind solche Flächen laut neuer Flurbilanz 2022 als zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehaltend eingestuft. Auf Seite 17 des Umweltberichtes werden die Flächen von Seiten des Planungsbüros als „eher grenzwertig“ in ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit beschrieben. Dies entspricht jedoch nicht einer umfassenden Beurteilung ihrer Landbaueignung. Die aktuelle Nutzung der Ackerbereiche für Beeren- und Sonderkulturen (Erdbeeren) zeigt dies deutlich. Ebenfalls sind die vorhandenen Fettwiesen eine Folge der davor etablierten Wirtschaftswiesen, welche sich aufgrund der zurückgehenden Futternutzung, aufgrund geringerer Tierbestand, sowie Gefahr durch Fremdkörpereintragungen, eingestellt haben. Das Gebiet ist durch die bereits vorhandenen Ansiedlungen von Bauhof, Feuerwehr und Recyclinghof dahingehend vorbelastet, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen als „Fremd- und Zwischenablagerungen“ bereichsweise mitgenutzt sind. Das heißt die eigentliche Landbaueignung ist aufgrund der Fremdeinwirkungen durchaus nicht mehr in ihrer Ursprünglichkeit vorhanden. Dennoch erhebt das Landwirtschaftsamt seine Bedenken gegen diese Planungen.	Flächen wurde bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung getroffen. Die Ausführungen werden daher „lediglich“ zur Kenntnis genommen. **Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Um eine entsprechende Würdigung der mit den Planungen endgültig verlustig gehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen aufzuzeigen, sollten für notwendig werdende Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen außerhalb des Plangebietes herangezogen werden. Auch dürfte es angebracht sein, dass entstehende Verschneidungen des Geltungsbereichs mit angrenzenden verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (südlich, südwestlich) mit den Flächenbewirtschaftern entsprechend abgeglichen werden, da verschnittene und verwinkelte Bewirtschaftungseinheiten zu höheren Arbeitszeiten und Maschinenkosten führen	Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird durch den Anlauf von Ökopunkten ausgeglichen, sodass keine weiteren Flächen für den Ausgleich benötigt werden. **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	<u>V. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> 1. Die Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser sowie ins Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen (Ansprechpartnerin Frau Negelein-Vöhringer, Durchwahl -5138).	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		☒ werden zur Kenntnis genommen
	Die Flächenausweisung und die Dimensionierung der Retentions- oder Versickerungsmulden ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 und/ oder DWA M 102 zu belegen.	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können, muss daher eine Wasserbilanz gemäß DWA-M 102-4 erstellt werden.	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	2. Wir bitten die Hinweise zum Bodenschutz auf Seite 8 unter Ziffer 4.2 um folgende Formulierung zu ergänzen: „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.“	Ziffer 4.2 der Hinweis „Oberboden und Erdarbeiten“ wird wie folgt ergänzt: *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.* **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird in Hinweisen gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	Bei der Bewertung des Schutzgutes Boden im Umweltbericht wurde der nach dem „Gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen“ erforderliche Abschlag von 10 % für die baubedingten Bodenbeeinträchtigungen auf den künftigen Grün- und Freiflächen nicht berücksichtigt. Der Umweltbericht sieht als planinternen Ausgleich im Schutzgut Boden die Aufbringung von humosem Oberboden zur Bodenverbesserung vor. Die Böden im	Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst. **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Planungsgebiet weisen in diesem Sinne allerdings kein Verbesserungspotential auf. Im Umweltbericht wird von einer vorhandenen Oberbodenmächtigkeit von 30 cm ausgegangen. Bei einem zusätzlichen Oberbodenauftrag von 20 cm Mächtigkeit, ergibt sich eine Gesamtmächtigkeit von 50 cm. In der Folge wird sich der tieferliegende Oberboden (z.B. aufgrund von Sauerstoffmangel, Veränderungen im Wasserhaushalt) in einen kulturfähigen Unterboden zurückbilden. Damit ist das Ziel einer Bodenverbesserung nicht gegeben. Im Übrigen zeigen auch die Bodenschätzungsdaten, dass die Bodenfunktionen gut ausgeprägt sind und eine Bodenverbesserung durch Oberbodenauftrag nicht erforderlich ist. Die dafür angesetzten Ökopunkte können nicht angerechnet werden. In diesen beiden Punkten ist der Umweltbericht zu überarbeiten.	
	3. Satz 1 der Ziffer 3.1 zum Wasserschutzgebiet ist wie folgt zu ersetzen: Das Plangebiet liegt in der Zone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Markdorf-Stadel“.	Die bestehenden nachrichtliche Übernahme unter Ziffer 3 wird wie folgt korrigiert: *Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone ~~III (wird~~* gestrichen) *IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG Markdorf-Stadel* **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird in nachrichtlichen Übernahmen gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	VI. 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. Dies wird im Hinweis Nr. 4.2 und im Umweltbericht Seite 22 angesprochen. Es fehlt bislang die Auseinandersetzung, wohin Erdmassen entsorgt werden können, wenn ein Ausgleich nicht möglich ist. 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). Der Erdmassenausgleich ist als zu prüfender Belang in die Abwägung einzubeziehen, eine fehlende Berücksichtigung kann zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes führen.	Da es sich um einen Angebotsbebauungsplanung handelt kann aktuell nicht abgeschätzt werden, ob und in welchem Umfang Erdmassen durch die Herstellung der Erschließung etc, anfallen. Daher kann die Thematik „Erdmassenausgleich“ nicht detaillierter in die Abwägung eingestellt werden. Auf Grund der Anregungen wird aber ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: ***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 Boden-*

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	2. Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Im Entwurf wird nur auf ein Konzept bei anfallendem Boden hingewiesen. 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.“	*aushub, 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.* **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird in Hinweisen gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen

	VII. <u>Belange des Verkehrsrechts:</u>
	Die Straßenverkehrsbehörde gibt zu bedenken, dass ein Ausbau der Teuringer Straße mit jeweiligen Links-Abbiegespuren (gem. RAL) in Betracht gezogen werden sollte, zumal der Bereich außerorts liegt.
		Die Gemeinde sieht aus nachfolgenden Gründen keine Notwendigkeit für die Realisierung einer Abbiegespur auf der Teuringer Straße:
		• Innerhalb des geplanten Gewerbegebiet werden nur ca. 8 Betriebe angesiedelt werden.
		• Es handelt sich bei der Teuringer Straße lediglich um eine Gemeindeverbindungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen:
		  • Von Oberteuringen aus kommend führt nur eine Spielstraße zur Teuringer Straße.
		  • LKW können ausschließlich von der Bundesstraße her aus kommen, da im Ortskern Oberteurinen ein LKW-Durchfahrtsverbot besteht. Ein Links einbiegen durch LKW in das geplante Gewerbegebiet ist daher ausgeschlossen.
		Somit ist die zu erwartende Anzahl von Linksabbiegern sehr gering und in Kombination mit dem ohnehin sehr geringen Verfahrensaufkommen die Realisierung einer Linksabbiegespur aus verkehrlichen Gründen nicht gegeben.
		Anregungen und Hinweise(n)
		☐ wird gefolgt

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		☒ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	Ebenfalls gibt es im Bereich der Stichstraße in nordwestlicher Richtung keine Wendemöglichkeit.	In diesem Bereich des Gewerbegebiets wird nur ein Bauplatz und somit ein Eigentümer vorhanden sein, welcher von der Ringstraße aus erschlossen wird. Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit für die Realisierung einer Wendemöglichkeit, da diese erst bei einer Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen zum tragen kommt. **Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☒ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	VIII. Belange des Gesundheitsschutzes: Bei neuausgewiesenen Gewerbegebieten ist der Mehrbedarf an Trinkwasser vorab abzuklären.	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	IX. Belange des Brandschutzes: 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.	Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen: *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.* **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird in Hinweisen gefolgt ☐ wird nicht gefolgt

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	X. Belange des Rad- und Fußverkehrs: Es empfiehlt sich den Rad- und Fußverkehr frühzeitig mit bei der Planung der Wegeführung und Zufahrten zu bedenken. Zukünftige Mitarbeitende werden u. a. zu Fuß oder mit dem Fahrrad zur Arbeit kommen wollen.	Im Gemeinderat wurde die Notwendigkeit von Fuß- und Radwegen im Vorfeld des Projekt ausgiebig erörtert und diskutiert. Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens auf der Teuringer Straße und der „Kleinheit“ des Gewerbegebiets mit voraussichtlich nur 8 Grundstücken ist es aus Verkehrssicherheitsgründen nicht erforderlich, a) die Teuringer Straße umzugestalten und b) im Gewerbegebiet separate Gehwege vorzusehen. **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird bereits gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügun..	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 16	**STADTWERK AM SEE GmbH & Co. KG (Stellungnahme vom 29.11.2024)**	
	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und nehmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Gegen die Planänderung erheben wir keine Einwände. Wir bitten Sie dennoch, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
Bürger 1	**Stellungnahme vom 12.11.2024**	
	Wir im Mittteilungsblatt 43 der Gemeinde beschrieben wende ich per Mail an Sie. Ich hab mir die Unterlagen angeschaut und da kommen doch einige Fragen auch (die zum Teil auch der Gemeinde schon vorher gestellt wurden)	**Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Hatten diesbezüglich mehrfach Kontakt mit Bürgermeister Messmer. Wir sind Inhaber der Grundstücke 1503 und 1504 und direkt von der Baumassnahme betroffen.	☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	1. Zufahrt zu den «Hinterliegergrundstücken» Bisher ist unser Grundstück durch den Feldweg von der Teuringerstrasse entlang der Grundstücke 1515 und 1516 erschlossen. Wir benötigen diesen Zugang für die Bewirtschaftung der Wiesenfläche, der Pflege des Rotachufers und für Feuerwehr und Rettungsdienst. Unsere Brücke über die Rotach wurde bei der Sanierung in Absprache mit dem Baurechtsamt in Markdorf auf 3.5t ausgelegt und eignet sich nicht für schwerere Fahrzeuge. Wie wird diese Zufahrt (24/7) in Zukunft sichergestellt ?	Seitens der Gemeinde ist entlang der Gewerbeflächen ein Wirtschaftsweg geplant. Grund für den Weg ist die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sowie des Gewässerrandes von der Rotach. Wenn die Gemeinde den Wirtschaftsweg entlang des Gewerbegebietes anlegt hat, kann dieser ebenfalls von Bürger 1 genutzt werden. **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	2. Aus unserer Beobachtung sind weit mehr Tiere anzutreffen in dem Gebiet wie in dem Bericht erwähnt werden, nicht nur bei den Vogelarten sondern auch bei den Säugern. Vielfach konnten wir neben Rotwild auch den Feldhasen und das Mauswiesel beobachten (die Feldhasen oft beim boxen während der Paarungszeit). Auch von den Greifvögeln sind da mehr Arten unterwegs als im Bericht erwähnt. Der BUND und der NABU könnten da sicher auch mit Beobachtungen weiterhelfen. Was ist geplant um diese Liste zu vervollständigen ?	Die genanten Arten sind allgemein verbreitete, häufige und nicht als gefährdet eingestufte Arten. Betrachtet werden in einem Bebauungsplanverfahren nur die sog. Planungsrelevanten Arten (FFH Anhang IV, FFH Anhang II und alle Vogelarten). Bei Greifvögeln liegt kein Brutstatus innerhalb des Gebiets oder angrenzend an das Gebiet vor. Auch ein essentieller Lebens- oder Nahrungsraum ist im Plangebiet nicht gegeben. Bei den Kartierungen wurden auch sämtliche Gehölze nach möglichen Großvogelnestern abgesucht, jedoch wurden im Plangebiet keine derartigen Strukturen gefunden. Eine Ergänzung des Artenschutzberichts ist daher nicht erforderlich. **Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☒ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	3. Auf den Plänen sieht man jetzt immer die gut drei Hektar Gewerbefläche Grundsätzlich stellen sich ja die Frage wo bei zunehmender Flächenversieglung und Artensterben der ökologische Gedanke bleibt. Was uns interessiert ist das der «Vollausbau» der Gewerbegebietes oder eine «Salamitaktik» um nach	Die Gewerbefläche ist bereits seit vielen Jahren im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) enthalten. Somit wurde die Abwägungsentscheidung hinsichtlich des Für- und Wider einer gewerblichen Nutzung bereits auf der Ebene des FNP getroffen. Ob und wann die im FNP noch weiter enthaltenen Gewerbeflächen durch einen weiteren Bebauungsplan

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	und nach mehr Flächen zu überbauen ?	entwickelt werden ist offen und ist vom Grunderwerb der Gemeinde abhängig. **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird wie vorstehend beantwortet ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	4. Aufgrund schlechter Erfahrungen mit der Gewerbeüberbauung auf der anderen Rotachseite möchten wir das Thema der Immission genauer erläutert haben. Welche verbindlichen Betriebszeiten sind für das Gewerbegebiet vorgesehen und wer kontrolliert das ? Was sind für Immissionen von Lärm, Licht und Gerüchen zu erwarten, vor allem auch in Bezug auf das doch sehr nahe wichtige FFH Gebiet.	Da es sich um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan handelt ist aktuell noch nicht klar, welche Betriebe mit welchen Betriebszeiten sich im Plangebiet niederlassen werden. Daher ist aktuell auch nicht abgeschätzt werden, welcher Lärm von den Betrieben ausgehen wird. Auf Grund der bereits vorhandenen Nutzungen in der Umgebung des geplanten Gewerbegebiets wird auf der nachgelagerten Ebene des Baugenehmigungsverfahrens – soweit erforderlich – der Nachweis zur Einhaltung zulässiger Lärmwerte verlangt und erbracht werden. **Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☒ werden auf Ebene Baugenehmigung geklärt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	5. Zu meinem Bedauern ist der Hochstammbestand auf dem Gemeindegrundstück 1510 vor einem (oder zwei) Jahren ersatzlos (soweit ich weiss) verschwunden. (Auf den Luftbildern des Umweltberichtes sind die Bäume noch zu sehen) Müsste nicht grad hier die Kommune mit guten Beispiel vorangehen auch in Bezug auf die aktuelle Gesetzlage in Baden-Württemberg zum Schutz der Streuobstwiesen ? Siehe: Gesetzlicher Biotopschutz nach § 30 BNatSchG	Die Entfernung der Bäume erfolgte vor Beginn des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Es handelte sich hier um einen Halbstammbestand, da die Stammhöhe unter 1,60 m lag. Die Hinweise werden daher außerhalb des Verfahrens behandelt. **Anregungen und Hinweise(n)** ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☒ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	Welche konkreten gleichartigen Massnahmen sind für den Ersatz im Zuge des Gewerbegebiets geplant ?	Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt und im Zuge der zweiten Bürgerbeteiligungsrunde dem Bebauungsplanunterlagen beigefügt **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird in der Offenlage gefolgt

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	6. In der Unterlagen vom Umweltbericht (Fassung vom 26.09.2024) stimmt bei den Karten nicht immer der Umriss des Gewerbegebietes z.B. Abb.2.5-4, 2.5-7, 2.5-8. Kann das sein ?	Die Umweltbericht wird entsprechend berichtigt. **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	7. Im Zuge der Transparenz bitten wir alle eingegangen Kommentare und Anmerkungen zum Gewerbegebiet öffentlich zugänglich zu machen. Bei Fragen stehe ich immer gern zur Verfügung	Über alle eingangenen Stellungnahmen wird der Gemeinderat öffentlich abstimmen. Die Stellungnahmen sind hierfür - rechtzeitig vor der Sitzung und auch danach - alle öffentlich im sog. Ratsinformationssystem zugänglich. **Anregungen und Hinweise(n)** ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen

Büro Gfrörer GmbH & Co. KG / Gemeinde Oberteuringen

Fassung vom 03.07.2025