Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bildeschle“

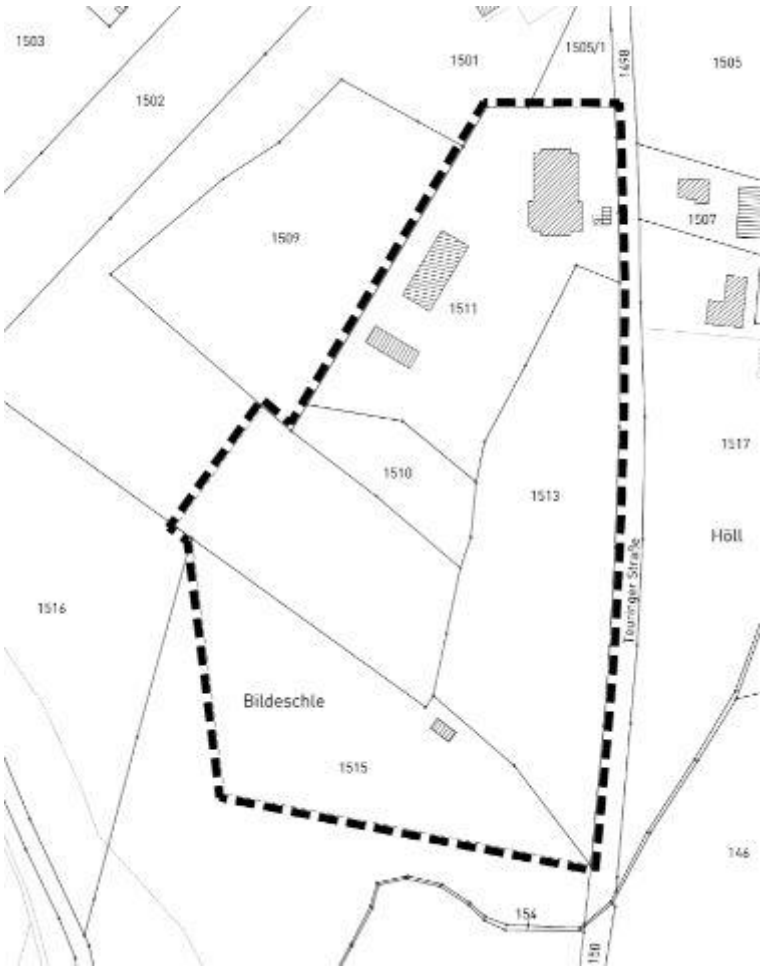
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 2 BauGB -

Am 24.07.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberteuringen in seiner öffentlichen Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans sowie den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 03.07.2025 gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Neuhaus der Gemeinde Oberteuringen. Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Feuerwehrhaus und der Bau- und Recyclinghof. Südlich und westlich grenzen aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten wird das Plangebiet durch die Teuringer Straße begrenzt.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von rd. 3,7 ha. Der exakte räumliche Geltungsbereich ist der nachfolgenden Plandarstellung zu entnehmen.



2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanverfahrens

Mit dem Bebauungsplan sollen der Feuerwehrstandort und dessen aktuelle Erweiterung planungsrechtlich gesichert sowie die Realisierung weiterer Gewerbeflächen im Anschluss an die bereits heute baulich genutz-

ten Bereiche (Feuerwehrhaus, Bau- und Recyclinghof) geschaffen werden, da die Gemeinde Oberteuringen aktuell keine ausreichenden Flächen für ansiedlungs- oder erweiterungswillige Betriebe mehr anbieten kann.

3. Umweltbezogene Informationen

Neben dem Planentwurf sind folgende wesentliche umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen (teilweise in Form von Fachgutachten) verfügbar:

- Umweltbericht mit Aussagen zur Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen der Planung und möglichen Betroffenheiten von Menschen (insb. Wohn- und Erholungsfunktionen), Pflanzen und Tieren (insb. Lebensraum), der biologischen Vielfalt und des Artenschutzes, Boden (insb. Flächenversiegelung), Wasser (insb. der Rückhalt und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers), Klima (insb. Kaltluft- und Frischluftproduktion), des Landschafts- und Ortsbildes (Beeinträchtigung als Folge der Bebauung) sowie von Kultur- und Sachgütern und deren jeweiliger Wechselwirkungen vom 03.07.2025.
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Aussagen zu den vom Vorhaben betroffenen Biotop- und Habitatstrukturen und der vorhabensbedingten Betroffenheit von planungsrelevanten Arten sowie der auf dieser Basis zu ergreifenden Maßnahmen vom 03.07.2025.
- Natura2000-Vorprüfung (FFH-Verträglichkeitsprüfung) mit Darstellung der durch das Vorhaben betroffenen Lebensraumtypen bzw. Lebensräume von Arten vom 03.07.2025.
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen, Referat 21 vom 26.11.2024 mit Hinweisen und Anregungen zum sog. extremen Hochwasser, zu notwendigen Hochwasserschutzmaßmahmen und zu mögliche Risiken in Zusammenhang mit Hochwasser.
- Stellungnahme des Landratsamts Bodenseekreis vom 29.11.2024 mit Hinweisen und Anregungen zum regionalen Grünzug, zum Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, zur Natura-2000-Prüfung, zur Verortung notwendiger Nistkästen, zur möglichen Betroffenheit des Biotops „Feldhecke südlich Neuhaus“, zur schadlosen Entwässerung, zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und notwendiger Anpassungen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, zum naturschutzrechtlichen Ausgleich für die Erweiterung des Feuerwehrhauses, zu den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, zu der Bedeutung von landwirtschaftlichen Flächen, zur Bewertung des Schutzguts Boden, zum Wasser- und Bodenschutz, zum Biotopschutz, zum Natur- und Landschaftsschutz, zum Wasserschutzgebiet, zum Abfallrecht, zu den Belangen des Gesundheitsschutzes und zum notwendigen Erdmassenausgleich bzw. Abfallverwertungskonzept.
- Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 08.11.2024 mit Hinweisen zum Denkmalschutz.
- Stellungnahme des Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau LGRB vom 20.11.2024 mit Anregungen und Hinweisen zur Geologie, Geochemie, Bodenkunde, Hydrogeologie, Geothermie und Rohstoffgeologie.
- Bürgerstellungnahme vom 12.11.2024 mit Hinweisen und Anregungen zu beobachteten Arten, zur Ökologie in Bezug auf die Flächenversiegelung, zu erwartenden Immissionen, zum bereits gefällten Hochstammbereich im Plangebiet, zu den erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und zu den Karten im Umweltbericht.

4. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus

- zeichnerischem Teil,
- Textteil,
- örtlichen Bauvorschriften und
- Begründung inklusive Anlagen (Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Natura 2000-Vorprüfung)

wird in der Zeit vom **04.08.2025 bis einschließlich 08.09.2025** im Internet unter https://www.oberteuringen.de/leben-wohnen/bauen-mieten/bebauungsplaene veröffentlicht.

In diesem Zeitraum kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu den Planungen äußern.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

- Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.
- Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (Mailadresse: bauverwaltung@oberteuringen.de sie können bei Bedarf aber auch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Gemeinde Oberteuringen, Bauverwaltung, St.-Martin-Platz 9, 88094 Oberteuringen, Tel. 07546 299 40 während der üblichen Dienststunden oder nach Terminvereinbarung abgegeben werden.
- Stellungnahmen sollten die volle Anschrift des Verfassers bzw. der Verfasserin enthalten.
- Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Planunterlagen bei der Gemeinde Oberteuringen, Gemeinde Oberteuringen, Bauverwaltung, St.-Martin-Platz 9, 88094 Oberteuringen, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.