



Landratsamt Bodenseekreis

05. Feb. 2026

EINGANGEN



LANDRATSAMT BODENSEEKRIS  
Dezernat 2

06. Feb. 2026

Zur weiteren Bearbeitung an Amt:  
20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25

Gemeinde Oberteuringen  
Bodenseekreis

## Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bildeschle“

Regelverfahren

in Oberteuringen – Neuhaus

# ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Fassung vom 21.11.2025



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)

[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## **1. Vorbemerkung**

---

§ 10a BauGB                      Gemäß § 10a BauGB wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigefügt die darstellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde. Sie dient einer allgemeinen Kurzinformation nach Abschluss des Verfahrens.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

---

Anlass und Ziele                      Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bildeschle“ dient der Deckung des gewerblichen Bedarfs in Oberteuringen und der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Feuerwehrstandorts einschließlich dessen Erweiterung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

---

Prüfung der Umweltbelange	Die Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung begutachtet. Ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurden erstellt und in die Abwägung einbezogen.
Ergebnis der Umweltprüfung	<p>Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.</p> <p>Gemäß der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts verbleibt in Bezug auf die Schutzgüter Biotop und Boden ein rechnerisches Defizit in Höhe von rd. 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.</p>
Ergebnis der Artenuntersuchungen	<p>Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann.</p> <p>Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.</p> <p>Ebenfalls wurde eine Natura 2000-Vorprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt.</p>
Festsetzungen im Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Umwelt- und Arten-schutzbelange	<p>Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und der Belange des Artenschutzes wurde im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:</p> <p><b>Allgemeine Maßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> 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.</li><li>• Offene Kfz-Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu begrünen, sofern die</li></ul>

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 Biotop hineinstrahlen; auf § 21 „Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen, Himmelsstrahler“ des Naturschutzgesetzes BW wird verwiesen.

#### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- **V1:** Der Bereich der als Offenlandbiotop geschützten Feldhecken südlich des Geltungsbereichs darf nicht als Materiallager und Baustelleinrichtungsfläche genutzt werden und ist vor Befahrung und Betreten zu schützen. Hierzu sind die beteiligten Firmen entsprechend zu unterweisen und eine Abgrenzung der Biotop 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.
- **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 fachge-

recht aufzunehmen und außerhalb des Gefahrenbereichs zu verbringen.

#### **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.) 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.

#### **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. 340.186 Ökopunkten. 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.

#### 4. Berücksichtigung der frühzeitigen Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Nr.	Behörde	Anregung	Umgang
1.	Landesamt für Denkmalpflege	Um Berücksichtigung der §§ 20 und 27 DSchG wird gebeten.	Der Anregung wird in Hinweisen gefolgt. Ziffer 4.8 Denkmalschutz wird durch die genannte Formulierung ersetzt.
2.	Polizeipräsidium Ravensburg	Der Ausbau der Teuringer Straße mit Links-Abbiege-Spuren wäre aus Verkehrssicherheitsgründen unerlässlich, zumal der Bereich außerorts liegt.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemeinde sieht aus folgenden Gründen keine Notwendigkeit: <ul style="list-style-type: none"> <li>• nur ca. 8 Betriebe</li> <li>• lediglich Gemeindeverbindungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen</li> </ul> Wegen der wenigen Linksabbieger und des geringen Verkehrs besteht kein verkehrlicher Bedarf für eine Linksabbiegespur.
3.	Polizeipräsidium Ravensburg	Im Bereich der Stichstraße in nordwestlicher Richtung gibt es keinerlei Wendemöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum.	Der Anregung wird nicht gefolgt. 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.
4.	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Hinweise zu Geologie, Geochemie, Bodenkunde, Ingenieurgeologie, Geothermie.	Der Anregung wird in Hinweisen gefolgt. Hinweise Ziffer 4.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund wird entsprechend ergänzt.
5.	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	In den Unterlagen wird auf die Lage des Vorhabens in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets „Markdorf-Stadel“ hingewiesen, dort jedoch abweichend als Schutzzone III bezeichnet.	Der Anregung wird in nachrichtlichen Übernahmen gefolgt. Die bestehenden nachrichtliche Übernahme unter Ziffer 3 wird entsprechend korrigiert.

Nr.	Behörde	Anregung	Umgang
6.	Handwerkskammer Ulm	Der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen im Bebauungsplan könnte die Ansiedlung betriebsnah geführter Unternehmen erschweren. Ohne Betriebsleiterwohnungen drohen eine Entfremdung vom Gewerbegebiet und ein Attraktivitätsverlust des Standorts.	Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen eine Klausurtagung des Gemeinderats wurde die Thematik „Betriebsleiterwohnungen“ nochmals erörtert. Im Ergebnis der Erörterung sollen Betriebsleiterwohnungen doch ausnahmsweise zugelassen werden. Ziffer 2.1.1 der textlichen Festsetzungen wird geändert bzw. ergänzt. Ziffer 8.1.1 der Begründung wird geändert bzw. ergänzt.
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Im Planbereich verlaufen teilweise Telekommunikationsleitungen der Telekom. Deren Bestand und Betrieb sind dauerhaft zu gewährleisten; eine Überbauung ist unzulässig.	Der Anregung wird gefolgt. Es wurden bereits Leitungen innerhalb des Plangebiets im zeichnerischen Teil eingezeichnet, diese werden nochmals überprüft und gegebenenfalls ergänzt.
8.	Landratsamt Bodenseekreis – Belange des Planungsrechts	Der Begründung zum Entwicklungsgebot aus dem FNP kann nicht gefolgt werden. Es handelt hierbei nicht nur um geringfügige Abweichungen und eine Gemeinbedarfsfläche kann nicht in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Bedarfsnachweise zur Umwandlung in gewerbliche Baufläche und Angaben zur Feuerwehrläche fehlen in den Unterlagen.	Der Anregung wird gefolgt. Auf Grund der Anregung wird der Flächennutzungsplan parallel geändert. Die Begründung wird um Bedarfsausführungen ergänzt.
9.	Landratsamt Bodenseekreis – Belange des Planungsrechts	Südlicher Geltungsbereich wird von einem Regionalen Grünzug sowie Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege überlagert. Auch wenn es sich um geringfügige Überlagerungen handelt, sollten hierzu Aussagen in die Unterlagen eingehen. Geringfügige Überschreitung des nördlichen Geltungsbereiches in die landwirtschaftliche Fläche kann vertreten werden.	Der Anregung wird gefolgt. 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 ergänzt und geändert.
10.	Landratsamt Bodenseekreis – Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.	In der Natura-2000-Vorprüfung werden erhebliche Summationswirkungen auf das FFH-Gebiet festgestellt, wobei jedoch	Der Anregung wird gefolgt. Bei den im Artenschutz genannten „Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“ handelt

Nr.	Behörde	Anregung	Umgang
		<p>geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt wurden. Erhebliche Beeinträchtigungen müssen unabhängig von etwaigen Schadensbegrenzungs- oder Kohärenzsicherungsmaßnahmen ermittelt werden. Das Thema Licht/Beleuchtung ist im Hinblick auf die Betroffenheit von Fledermäusen zu diskutieren. Natura2000-Vorprüfung ist entsprechend zu überarbeiten. Sind erhebliche Beeinträchtigungen des Gebietes</p>	<p>es sich entweder um Maßnahmen die mit der Minderung der Beeinträchtigung des FFH-Gebiets originär nichts zu tun haben oder bereits in anderen Fachgesetzen verbindlich vorgeschrieben sind. Insofern wurden die erheblichen Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben unabhängig von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ermittelt. Die Natura-2000-Vorprüfung wird entsprechend überarbeitet. 2.10.1 der textlichen</p>
		<p>nicht auszuschließen, ist eine Natura2000-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.</p>	<p>Festsetzung wird nachrichtlich ergänzt.</p>
11.	<p>Landratsamt Bodenseekreis – Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.</p>	<p>Für den entfallenden Starenbrutplatz sollen zwei Nistkästen aufgestellt werden. Die Standorte sollen festgelegt und in den Plan aufgenommen werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Ziffer 2.10.3 wird entsprechend um den Standort konkretisiert.</p>
12.	<p>Landratsamt Bodenseekreis – Belange des Planungsrechts</p>	<p>Der Geltungsbereich beinhaltet den Bereich des B-Plans „Neuhaus Süd“. Es wurde 2000 ein Satzungsbeschluss gefasst, der jedoch nie in Kraft trat. Es soll klargestellt werden, dass diese Planung obsolet ist und nicht weiterverfolgt wird.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Bauungsplan „Neuhaus Süd“ ist bis heute nicht rechtskräftig. Dieses Bauungsplanverfahren wird nicht zur Rechtskraft geführt, da das Bauungsplanverfahren „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.</p>
13.	<p>Landratsamt Bodenseekreis – Belange des Klimaschutzes</p>	<p>Bauleitpläne sollen Klimaschutz und Klimaanpassung fördern und deren Auswirkungen berücksichtigen. Die Klimaschutzklausel verlangt, diese Aspekte in der Umweltprüfung und Abwägung zu beachten.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt. Im Umweltbericht 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</p>

Nr.	Behörde	Anregung	Umgang
			verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt oder entsprechen anderen gesetzlichen Regelungen, die verbindlich umgesetzt werden müssen (z.B. Photovoltaikpflicht).
14.	Landratsamt Bodenseekreis – Belange der Landwirtschaft	Zum Ausgleich des Flächenverlusts sollen keine weiteren Landwirtschaftsflächen außerhalb des Plangebiets genutzt werden.	Der Anregung wird gefolgt. Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen, sodass keine weiteren Flächen für den Ausgleich benötigt werden.
15.	Landratsamt Bodenseekreis – Belange des Wasser- und Bodenschutzes	Bezüglich Bodenschutz auf ehemaligen Sonderkulturflächen wird darum gebeten, die Hinweise zum Bodenschutz unter Ziffer 4.2 um die genannten Formulierung zu ergänzen.	Der Anregung wird durch Hinweise gefolgt. Ziffer 4.2 der Hinweis „Oberboden und Erdarbeiten“ wird ergänzt.
16.	Landratsamt Bodenseekreis – Belange des Wasser- und Bodenschutzes	Der Umweltbericht schlägt Oberbodenauftrag zur Bodenverbesserung vor, obwohl die Böden im Plangebiet kein Verbesserungspotential haben. Die dafür angesetzten Ökopunkte sind nicht anrechenbar.	Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.
17.	Landratsamt Bodenseekreis – Belange des Wasser- und Bodenschutzes	Es ist anzupassen, dass das Plangebiet in der Zone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Markdorf-Stadel“ liegt.	Der Anregung wird in nachrichtlichen Übernahmen gefolgt. Die bestehenden nachrichtliche Übernahme unter Ziffer 3 wird korrigiert.
18.	Landratsamt Bodenseekreis – Belange des Abfallrechts	Im Plangebiet ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Es fehlt bislang die Auseinandersetzung, wohin Erdmassen entsorgt werden können, wenn ein Ausgleich nicht möglich ist. Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.	Der Anregung wird in Hinweisen gefolgt. 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“.

Nr.	Behörde	Anregung	Umgang
19.	Landratsamt Bodenseekreis – Belange des Verkehrsrechts	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.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemeinde sieht aus folgenden Gründen keine Notwendigkeit: <ul style="list-style-type: none"> <li>• nur ca. 8 Betriebe</li> <li>• lediglich Gemeindeverbindungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen</li> </ul> Wegen der wenigen Linksabbieger und des geringen Verkehrs besteht kein verkehrlicher Bedarf für eine Linksabbiegespur.
20.	Landratsamt Bodenseekreis – Belange des Verkehrsrechts	Im Bereich der Stichstraße in nordwestlicher Richtung gibt es keine Wendemöglichkeit.	Der Anregung wird nicht gefolgt. 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 zum tragen kommt.
21.	Landratsamt Bodenseekreis – Belange des Brandschutzes	Die Feuerwehr Oberteuringen hat kein eigenes Hubrettungsfahrzeug, sodass der zweite Rettungsweg nach LBO nicht sichergestellt ist. Es wird ergänzend auf die Einhaltung der genannten Brandschutzvorschriften hingewiesen.	Der Anregung wird in Hinweisen gefolgt. Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
22.	Landratsamt Bodenseekreis – 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.	Der Anregung wird bereits gefolgt bzw. wird zur Kenntnis genommen. Im Gemeinderat wurde die Notwendigkeit von Fuß- und Radwegen im Vorfeld des Projekt ausgiebig erörtert. 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 die Teuringer Straße umzugestalten und im Gewerbegebiet separate Gehwege vorzusehen.
23.	Bürger 1	Das Grundstück von Bürger 1 wird derzeit über einen Feldweg von der	Der Anregung wird gefolgt. Seitens der Gemeinde ist entlang der

Nr.	Behörde	Anregung	Umgang
		Teuringerstraße erschlossen, den dieser für Bewirtschaftung, Uferpflege sowie Rettungswege brauchen. Es wird gefragt, wie diese Zufahrt in Zukunft sichergestellt wird.	Gewerbeflächen ein Wirtschaftsweg geplant. Wenn die Gemeinde den Wirtschaftsweg entlang des Gewerbegebietes anlegt hat, kann dieser ebenfalls von Bürger 1 genutzt werden.
24.	Bürger 1	Nach eigenen Beobachtungen kommen im Gebiet mehr Tierarten vor als im Bericht genannt (Vögel und Säugetieren).	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die genannten Arten sind 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. Eine Ergänzung des Artenschutzberichts ist daher nicht erforderlich.
25.	Bürger 1	Angesichts von Flächenversiegelung und Artensterben wird der ökologische Aspekt hinterfragt. Zudem besteht Unklarheit, ob ein vollständiger Ausbau oder eine schrittweise Erweiterung des Gewerbegebietes geplant ist.	Wird wie vorstehend beantwortet. Die Gewerbefläche ist bereits seit vielen Jahren im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 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 entwickelt werden ist offen und ist vom Grunderwerb der Gemeinde abhängig.
26.	Bürger 1	Es wird nach konkreten Ersatzmaßnahmen für das Gewerbegebiet gefragt.	Wird in der Offenlage gefolgt. Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt und im Zuge der zweiten Bürgerbeteiligungsrunde dem Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Nr.	Behörde	Anregung	Umgang
27.	Bürger 1	In den Unterlagen vom Umweltbericht stimmt bei den Karten nicht immer der Umriss des Gewerbegebietes.	Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird entsprechend berichtigt.
28.	Bürger 1	Im Zuge der Transparenz wird darum gebeten alle eingegangenen Kommentare und Anmerkungen zum Gewerbegebiet öffentlich zugänglich zu machen.	Der Anregung wird gefolgt. Über alle eingegangenen Stellungnahmen wird der Gemeinderat öffentlich abstimmen. Die Stellungnahmen sind hierfür - rechtzeitig vor der Sitzung und auch danach - alle öffentlich im sog. Ratsinformationssystem zugänglich.

## 5. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Nr.	Behörde	Anregung	Umgang
1.	IHK Bodensee-Oberschwaben	Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen wird als kritisch gesehen. Die Erfahrung zeigt, dass immer wieder mit den Jahren Gewerbegebiete ihren Charakter verlieren, weil die Wohnnutzung überhand nimmt und Betriebsinhaber und Anwohner zum Teil nicht mehr dieselben sind.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen einer Klausurtagung des Gemeinderats wurde die Thematik „Betriebsleiterwohnungen“ bereits umfassend erörtert und abgewogen. Im Ergebnis der Erörterung sollen Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise zugelassen werden. Der Anregung Betriebsleiterwohnung auszuschließen wird daher nicht gefolgt.
2.	Landratsamt Bodenseekreis – Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	Die Vogelnistkästen der Maßnahme CEF1 sollen an Bäumen des Flurstücks 1511 südlich des Wertstoffhofes angebracht werden. Dafür sind Erhaltungsgebote im Rechtsplan einzutragen, da bisher keine Pflanzbindungen existieren. Die Standorte der Kästen sind in den Plan aufzunehmen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung in Ziffer 2.10.3 ist hinreichend bestimmt und konkret. Weitere Festsetzungen sind daher nicht erforderlich. Der Anregung wird nicht gefolgt.
3.	Landratsamt Bodenseekreis – Belange des Planungsrechts	Die Übersicht in der Begründung enthält eine fehlerhafte FNP-Angabe, die zu „Änderung erforderlich“ korrigiert werden sollte. In der Begründung wurde der Text zur Umwandlung der Fläche Gemeinbedarffläche Bauhof zu Gewerbe gestrichen, ohne dass das Bauhofgelände als Gemeinbedarffläche festgesetzt wurde. Als bereits ausgeübte Nutzung wird der Bauhof in der neuen Flächenbedarfsübersicht aufgeführt. Da der FNP-Änderungsentwurf fehlt, ist unklar, ob die Gemeinbedarfsfläche B (Bauhof) verkleinert oder gestrichen wird, was für das Entwicklungsgebot relevant sein könnte.	Der Anregung wird gefolgt. Die Tabelle auf Seite 4 der Begründung wird redaktionell gem. dem Hinweis angepasst.

## 6. Verfahrensablauf

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	19.10.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	28.10.2022
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	17.10.2024
Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung	25.10.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):	vom 25.10.2024 bzw. 28.10.2024 bis 29.11.2024
Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB)	24.07.2025
Billigung des Entwurfs und Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	24.07.2025
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	01.08.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):	vom 28.07.2025 bzw. 04.08.2025 bis 08.09.2025
Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB)	20.11.2025
Satzungsbeschluss	20.11.2025
Genehmigung durch das Landratsamt gem. § 10 Abs. 2 BauGB (Fall § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB)	17. FEB. 2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§10 Abs. 3 BauGB)	13. März 2026
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am (§10 Abs. 3 BauGB)	13. März 2026



**Fassungen**

Fassung vom 21.11.2025 aktualisiert

**Bearbeiter:**

Jennifer Wörner

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