



Gemeinde Oberteuringen  
Bodenseekreis

**Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet Bildeschle“**

in Oberteuringen – Neuhaus

## **BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

10.09.2025



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

<b>1. Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	7
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
4.4 Hochwasser.....	8
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>9</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	9
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	9
<b>6. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>10</b>
6.1 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	10
<b>7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>11</b>
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	11
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	11
7.3 Natura 2000-Vorprüfung.....	11
<b>8. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	13
8.4 Nebenanlagen.....	13
8.5 Flächen für den Gemeinbedarf.....	13
8.6 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind.....	14
8.7 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	14
8.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	14
8.9 Öffentliche Grünflächen.....	14
8.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
8.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	14
8.12 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.....	14
8.13 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen....	15

8.14 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer.....	15
<b>9. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>15</b>
9.1 Dachaufbauten.....	15
9.2 Fassaden und Dachgestaltung.....	15
9.3 Werbeanlagen.....	15
9.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	15
9.5 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern.....	15
9.6 Einfriedungen.....	16
<b>10. Anlagen.....</b>	<b>16</b>

## **1. Planerfordernis**

---

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.“

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

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.

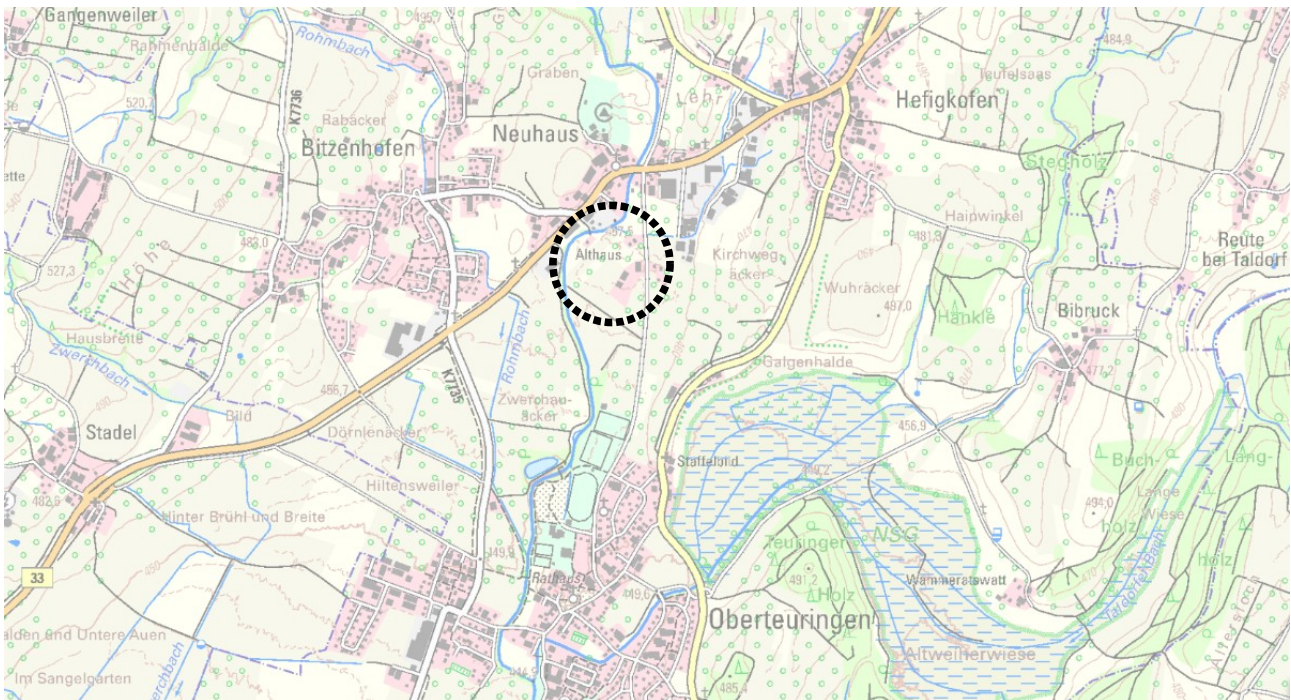


Abb. 2-1: Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

## 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von rd. 3,7 ha beinhaltet die Flurstücke 1501 (tlw.), 1510, 1511, 1513 und 1515 (tlw.).

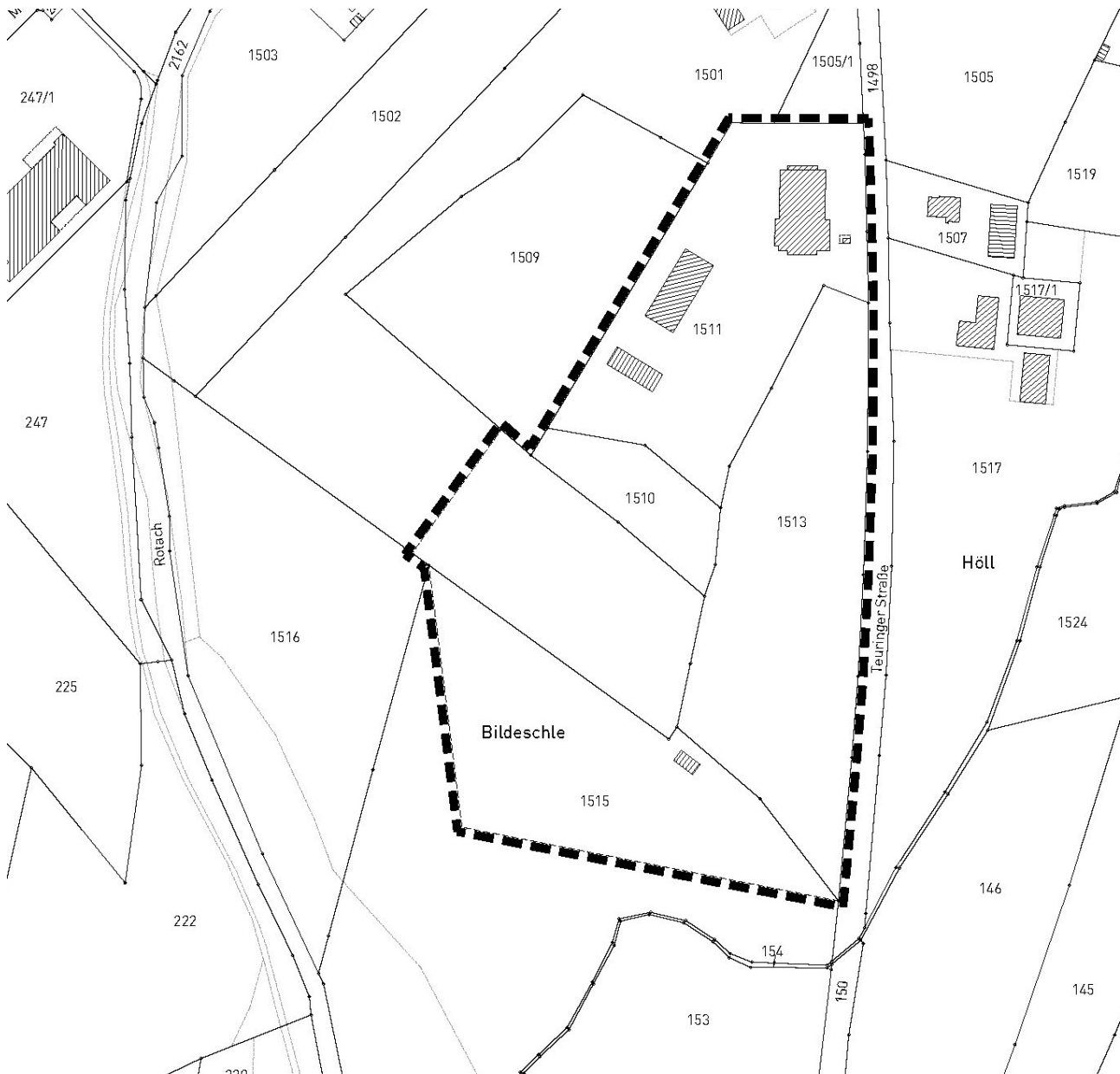


Abb. 3-1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bildeschle“

## 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

#### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Keine raumordnerische Festsetzung	-
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr"</li> <li>• Gemeinbedarfsfläche "Bauhof"</li> <li>• Gewerbe (geplant)</li> <li>• Grünfläche</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/> Änderung erforderlich <input type="checkbox"/> Berichtigung erforderlich <input type="checkbox"/> aus FNP entwickelt
Rechtskräftige Bebauungspläne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbegebiet Neuhaus (1979)</li> <li>• Gewerbegebiet Neuhaus, Änderung u. Erweiterung (1985)</li> </ul>	<input type="checkbox"/> Überplanung <input checked="" type="checkbox"/> angrenzend <input type="checkbox"/> nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiete	-	-
Naturschutzgebiete	-	-
Besonders geschützte Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Westlich: Rotach mit begleitendem Gehölzsaum südlich Neuhaus (Nr. 1-8222-435-4920)</li> <li>• Südlich: Feldhecke südlich Neuhaus (Nr. 1-8222-435-8648).</li> </ul>	<input type="checkbox"/> betroffen <input checked="" type="checkbox"/> angrenzend (nicht betroffen) <input type="checkbox"/> räumliches Umfeld
FFH-Mähwiese	Magere Flachland-Mähwiese (rd. 1,9 km entfernt)	<input type="checkbox"/> betroffen <input type="checkbox"/> angrenzend (nicht betroffen) <input checked="" type="checkbox"/> räumliches Umfeld
Biotopverbund	Kernfläche Biotopverbund mittlere Standorte	<input checked="" type="checkbox"/> betroffen <input type="checkbox"/> angrenzend (nicht betroffen) <input type="checkbox"/> räumliches Umfeld
Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m²)	-	-
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	FFH-Gebiet „Rotachtal Bodensee“ (Nr. 8222342)	<input type="checkbox"/> betroffen <input checked="" type="checkbox"/> angrenzend (nicht betroffen) <input type="checkbox"/> räumliches Umfeld
Waldabstandsflächen (30 m)	-	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Fließgewässer Rotach (westlich des Plangebiets)	<input type="checkbox"/> betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	WSG „Markdorf-Stadel“ (Zone IIIB)	<input checked="" type="checkbox"/> betroffen <input type="checkbox"/> angrenzend (nicht betroffen) <input type="checkbox"/> räumliches Umfeld
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	HQ <sub>extrem</sub>	<input checked="" type="checkbox"/> betroffen <input type="checkbox"/> nicht betroffen



## 4.1 Übergeordnete Planungen

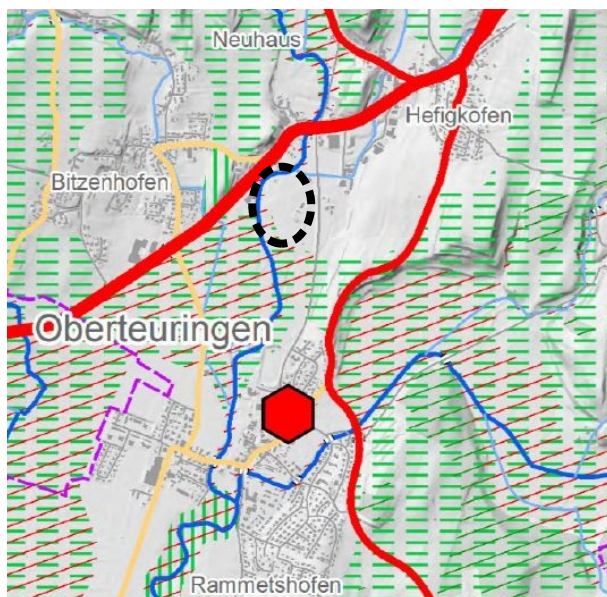


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

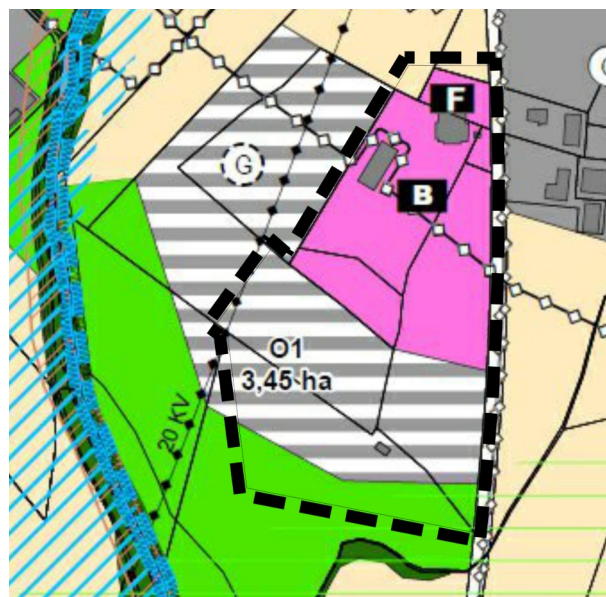


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

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.

Im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Markdorf wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche, Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr", Gemeinbedarfsfläche "Bauhof", geplante Gewerbefläche und Grünfläche dargestellt.

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich 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
<b>Summe Flächendarstellung im aktuellen FNP</b>	<b>ca. 37.340</b>



Folgende bauliche Nutzungen werden bereits heute ausgeübt:

Feuerwehr incl. genehmigter Erweiterung	ca. 1.705
Bauhof sowie der Wertstoffhof des Landkreises	ca. 4.500
<b>Summe bereits baulich genutzter Flächen</b>	<b>ca. 6.205</b>

Für die baulich noch nicht genutzten Flächen werden im akt. FNP folgende Nutzungen dargestellt:

Gemeinbedarfsfläche Bauhof / Wertstoffhof	ca. 11.255
Gewerbeflächen	ca. 16.005
Grünflächen	ca. 3.875
<b>Summe baulich noch nicht genutzten Flächen im akt. FNP</b>	<b>ca. 31.135</b>

Für ca. 15.130 Quadratmeter Fläche (11.255 Gemeinbedarfsfläche Bauhof / Wertstoffhof + 3.875 Grünflächen) 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
<b>Summe konkrete Anfragen nach Gewerbeflächen</b>	<b>41.500 und 54.600</b>

Insgesamt ist aktuell eine konkrete / ernsthafte Nachfrage nach Gewerbeflächen in einer Größenordnung von 41.500 und 54.600 Quadratmeter vorhanden. Diese Nachfrage belegt den Bedarf an neuen Gewerbeflächen.

Der Bebauungsplan weicht von der Darstellungen des Flächennutzungsplans in Teilen ab. Der Flächennutzungsplan wird daher entsprechend geändert.

#### 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Auf der östlichen Seite der Teuringer Straße gelten die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Neuhaus“ (1979) und „Gewerbegebiet Neuhaus, Änderung u. Erweiterung“ (1985), deren Geltungsbereiche gegenüber des Feuerwehrhauses beginnen und sich dann weiter Richtung Norden erstrecken. Sie setzen auf Höhe des Feuerwehrhauses (Flurstück 1507) ein Mischgebiet und im weiteren Geltungsbereich ein Gewerbegebiet fest.

#### 4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine Schutzgebiete. Es befinden sich jedoch angrenzend das FFH-Gebiet „Rotachtal Bodensee“ sowie die beiden Offenlandbiotope „Rotach mit begleitendem Gehölzsaum südlich Neuhaus“ und „Feldhecke südlich Neuhaus“. Zudem ist eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlere Standorte betroffen. Auf die Ausführungen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird verwiesen.



Abb. 4-3: LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete 03.07.2024

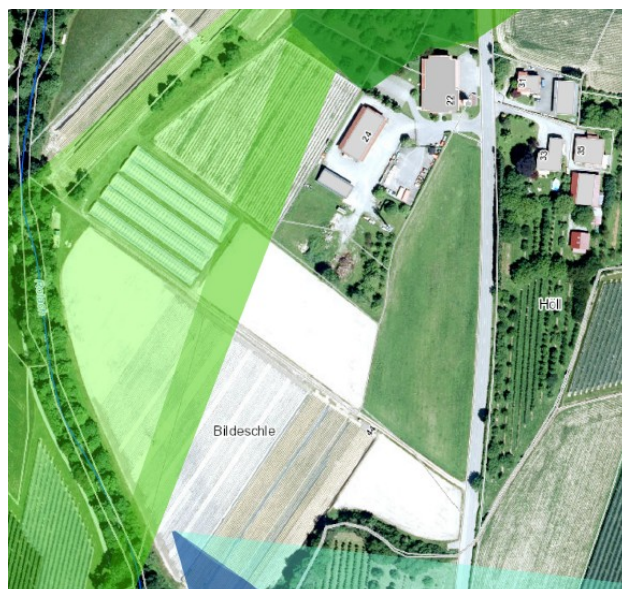


Abb. 4-4: LUBW-Kartendienst: Biotopverbund 03.07.2024

Das Plangebiet befindet sich außerdem im festgesetzten Wasserschutzgebiet „Markdorf-Stadel“ mit Schutzzone IIIB. Die Schutzbestimmungen der Verordnung des Landratsamtes über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist zu beachten. Weitere Hinweise sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgeschrieben.



#### 4.4 Hochwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Überflutungsflächen eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ100). Ein Teil des Plangebiets befindet sich jedoch innerhalb des Risikogebiets, welches bei einem Extremhochwasserereignis überschwemmt werden kann (HQextrem):

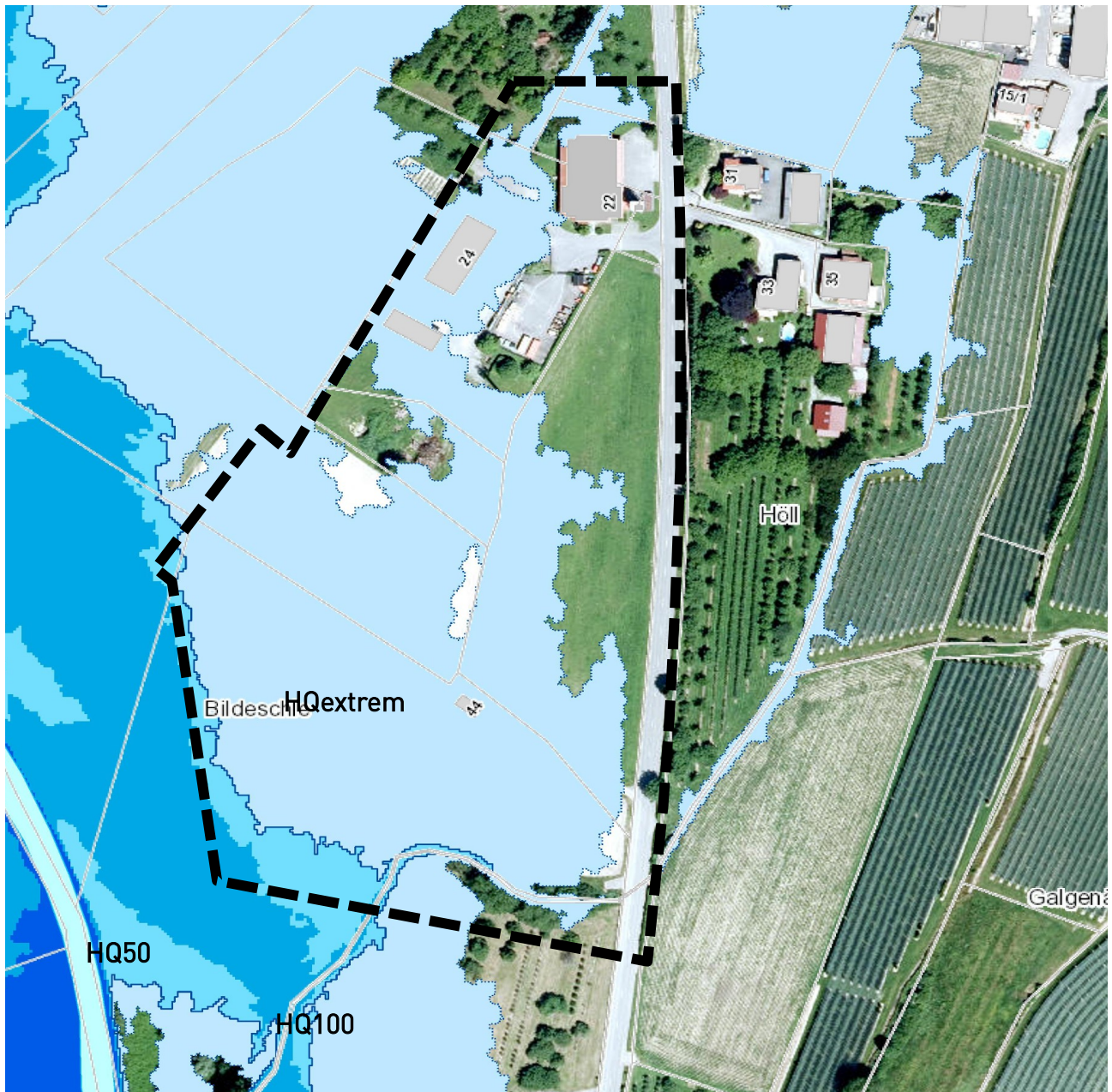


Abb. 4-5: LUBW Kartendienst: Überflutungsflächen / Überschwemmungsgebiete 06.08.2024

##### 4.4.1 Hochwasserrisikogebiete (HQextrem)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des WHG. Bauliche Anlagen sind in solchen Bereichen grundsätzlich möglich, wenn das WHG beachtet wird. Gemäß § 78b WHG sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Schutz von Leben und Gesundheit
- Vermeidung erheblicher Sachschäden

Im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanungen für Gebäude und Außenanlagen sind entsprechende hochwasserangepasste Ausführungen sicherzustellen (Wahl geeigneter Baumaterialien, Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen, Sicherung der Installationen für Strom etc. soweit erforderlich). Die Hinweise in den planungsrechtlichen Festsetzungen sind entsprechend zu beachten.

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass aktuell Hochwasserplanungen im Bereich der Rotach durchgeführt werden, wodurch sich in Zukunft deutliche Verbesserungen im Vergleich zur heutigen Situation ergeben werden und es zu geringeren Betroffenheiten kommen wird.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## 5. Ziele und Zwecke der Planung

---

### 5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Feuerwehrhaus
- Acker- und Wiesenflächen
- Bau- und Recyclinghof
- Straßenverkehrsflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohn- und Gewerbebebauung
- Rotach (Fließgewässer)
- Acker- und Grünlandflächen
- Straßenverkehrsflächen (Teuringer Straße)

### 5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen der Feuerwehrstandort und dessen aktuelle Erweiterung planungsrechtlich gesichert sowie die Realisierung weiterer Gewerbeflächen im Anschluss an die bereits heute baulich genutzten Bereiche (Feuerwehrhaus, Bau- und Recyclinghof) geschaffen werden, da die Gemeinde Oberteuringen aktuell keine ausreichenden Flächen für ansiedlungs- oder erweiterungswillige Betriebe mehr anbieten kann.

## 6. Städtebauliche Konzeption

---

Zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Feuerwehrhauses und dessen aktuell geplanter Erweiterung wird im Norden des Bebauungsplangebiets eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ausgewiesen. Die südlich daran anschließenden Gewerbeflächen dienen der Realisierung dringend benötigter weiterer Gewerbeflächen. Das Plangebiet wird an die östlich angrenzende Teuringer Straße angebunden und ringförmig erschlossen. Zur Erschließung der bereits vorhandenen Nutzungen (Feuerwehr, Bau- und Recyclinghof) wird die existierende Erschließung im Norden des Plangebiets planungsrechtlich gesichert und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### 6.1 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebiets wird von der Wasser-Müller Ingenieurbüro GmbH geplant.

Die geplante Entwässerung wurde im Mai 2025 mit dem Landratsamt bereits abgestimmt:

- Das geplante Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert.
- Das Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal in der Teuringer Straße zugeleitet.
- Das Regenwasser wird gesammelt einer Versickerungsmulde zwischen Baugebiet und Rotach zugeleitet (Lage = außerhalb des Bebauungsplans).
- Der Versickerungsmulde wird eine Vorreinigung vorgeschaltet.
- Der Überlauf der Versickerungsmulde in die Rotach wird entweder mit einem Bauwerk und Kanal oder durch Geländeanpassungen als offene Mulde hergestellt.
- Die Versickerungsmulde soll ein Mindestvolumen für das 5-jährige Regenereignis erhalten.

#### 6.1.1 Starkregen

Die Verkehrsflächen im Baugebiet werden so angeordnet, dass Starkregenabflüsse über die Fahrbahnoberflächen schadlos Richtung Rotach / Retentionsbecken abgeleitet werden können.

Für die Gemarkung Oberteuringen werden in nächster Zeit Berechnungen und Untersuchungen im Zuge des Starkregenrisikomanagements nach Leitfaden durchgeführt. Dabei spielt das nördlich liegende Feuerwehrhaus eine übergeordnete Rolle. Dieses wird dabei speziell betrachtet und das geplante Gewerbegebiet mit einbezogen. Durch das flache Gelände ist nicht mit großen Fließströmen zu rechnen. Durch die nebenliegende Rotach ist auch nur ein sehr kleines Einzugsgebiet relevant.

Für die Hochwassersituation durch die Rotach wird auf die Hochwassergefahrenkarten verwiesen. Es ist hochwasserangepasst zu bauen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhen ist sichergestellt, dass die Erdgeschosse der entstehenden Gebäude deutlich über dem vorhandenen Geländeniveau realisiert werden können, sodass potenzielle Hochwasserschäden durch Starkregen mini-

miert werden.

## **7. Umwelt- und Artenschutzbelange**

---

### **7.1 Umweltbelange und Umweltbericht**

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

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. 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 Genehmigungsbefehl des Landratsamtes Konstanz 335.02.069 - ausgeglichen.

### **7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

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.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

### **7.3 Natura 2000-Vorprüfung**

Eine Natura 2000-Vorprüfung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellt und ist dem Anhang beigelegt.

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **8.1.1 Gewerbegebiet (GE)**

Entsprechend der übergeordneten Zielsetzung, für die Gemeinde Oberteuringen weitere Gewerbeflächen auszuweisen, wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten begründet sich daraus, dass eine Gefährdung hochwertiger und nur noch sehr begrenzt verfügbarer Gewerbestandorte durch die Ansiedlung von jeglichen Vergnügungsstätten verhindert werden soll und wertvolle Gewerbeflächen für das handwerkliche und produzierenden Gewerbe sowie Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden müssen. Aus dem gleichen Grund werden auch öffentliche Tankstellen nicht zugelassen, so dass der Gebietscharakter erhalten bleibt.



Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, da der Standort nicht in Konkurrenz mit dem örtlichen Einzelhandel treten soll und hierfür andere Standorte Gemeindegebiet in ausreichender Größe zur Verfügung stehen. Eine Ausnahme stellt hierbei der sog. „Annexhandel“, d.h. der Handel mit Artikeln, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zur jeweiligen gewerblichen Nutzungen stehen, dar, welcher unter den in den Festsetzungen genannten Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig ist.

#### 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 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 sichergestellt werden, dass das Gebiet, auch wenn ausnahmsweise Betriebsinhaber- oder Betriebsleiterwohnungen entstehen, seinen städtebaulichen Charakter als Gewerbegebiet sichtbar beibehält und ausgeschlossen 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.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **8.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 12 m festgesetzt, was ein für Gewerbegebiete übliches Maß

darstellt. Die Festsetzung gewährleistet ein ausreichendes Maß an Flexibilität bei der künftigen gewerblichen Entwicklung und stellt zugleich sicher, dass sich die Baukörper städtebaulich angemessen einfügen.

Auch im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ist eine maximale Gebäudehöhe von 12 m zulässig. Eine Ausnahme stellt hierbei der Übungsturm der Feuerwehr dar, welcher heute bereits eine Höhe von rd. 13,50 m aufweist. Da sich die Anforderungen an derartige Übungstürme in Zukunft ändern und auch durchaus noch größere Höhen erforderlich sein könnten, erfolgt in diesem Bereich ausdrücklich keine Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe.

Durch die Festsetzung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) in Relation zum natürlichen Geländeverlauf ist eine angemessene Einbindung der neuen Bebauung in das natürliche Gelände gewährleistet. Die EFH entspricht der im zeichnerischen Teil festgesetzten "Bezugshöhe für WH-Festsetzung" (diese basiert auf den Daten des Landesamts für Geoinformation und Landesentwicklung, Abrufsdatum 04.07.2024), wobei bestimmte Abweichungen nach oben und unten zulässig sind, um eine gewisse (städtebaulich verträgliche) Flexibilität zu gewährleisten. Darüber hinaus können im Einzelfall auch größere Abweichungen zugelassen werden, wenn bestimmte Anforderungen bzw. Notwendigkeiten dies zwingend erfordern.

### **8.2.2 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) für das gesamte Plangebiet mit 0,8 festgesetzt, um eine effiziente und flächenschonende Baulandnutzung zu unterstützen und eine angemessene Flexibilität für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke einzuräumen

### **8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um die in Gewerbegebieten üblichen Gebäudelängen von über 50 m zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen den allgemein notwendigen Flächenbedarf in einem Gewerbegebiet. Sie resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen und der Zielsetzung, ein hohes Maß an Flexibilität in Bezug auf die Grundstücksnutzung zu gewährleisten und lange Grundstückszufahrten (und damit einhergehend eine hohe Bodenversiegelung) zu vermeiden.

### **8.4 Nebenanlagen**

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt.

### **8.5 Flächen für den Gemeinbedarf**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzung (Feuerwehrhaus) wird im nördlichen Teil des Plangebiets eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

## **8.6 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind**

An der Teuringer Straße werden Sichfelder festgesetzt, um Sichtbehinderungen zu vermeiden und somit die Verkehrssicherheit zu wahren. Zudem ist entlang der 20kV-Freileitung, die das Plangebiet am westlichen Rand schneidet, ein beidseitiger Schutzstreifen freizuhalten.

## **8.7 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Den festgesetzten Verkehrsflächen liegt die Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Wassermüller zugrunde. Sie sieht eine ringförmige Erschließung mit einem Straßenquerschnitt von 6 m vor. Die Zufahrt / Wendeanlage im Norden entspricht der heutigen Verkehrsfläche und dient der Erschließung der bestehenden Nutzungen und der neuen Gewerbeflächen.

## **8.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Das auf Basis des Entwässerungsgesuchs zur Erweiterung des Feuerwehrhauses (Ingenieurbüro Wassermüller) festgesetzte Versickerungsbecken dient der Sammlung des unverschmutzten Oberflächenwassers aus dem nördlichen Teil des Plangebiets (Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr).

## **8.9 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Plangebiets dient dem Erhalt der dort vorhandenen Grünstrukturen sowie der Anlage eines Versickerungsbeckens für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche.

## **8.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

## **8.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung der bestehenden bzw. geplanten Leitungen / Kanäle sicherzustellen.

## **8.12 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Förderung der erneuerbaren Energien sind grundsätzlich Anlagen zur Gewinnung von solarer Energie vorzusehen. Die Regelung wird mit Blick auf das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz (KlimaG BW) und die „Photovoltaik-Pflicht-Verordnung“ (PVPf-VO) des Landes Baden-Württemberg getroffen, wo die verschiedenen Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen detailliert geregelt sind.

### **8.13 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die festgesetzten Baumpflanzungen unterstützen die gebietsinterne Durchgrünung und tragen positiv zum Stadtklima sowie zu einer angemessenen Qualität des Ortsbildes bei.

### **8.14 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer**

Im Nordwesten des Plangebiets werden zum Schutz des bestehenden Streuobstbestands Bindungen für den Erhalt der Bäume festgesetzt.

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

---

### **9.1 Dachaufbauten**

Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie bei geneigten Dächern in gleicher Ausrichtung wie das Hauptdach zu errichten sind. Zudem dürfen sie die Dachfläche von Flachdächern aus optischen Gründen nicht mehr als 2,00 m überragen und sind bei Hauptgebäuden mindestens 1,50 m vom Dachrand abzurücken. Dadurch kann dem Ausbau der erneuerbaren Energien nachgekommen werden, ohne das Stadtbild negativ zu beeinflussen.

### **9.2 Fassaden und Dachgestaltung**

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

### **9.3 Werbeanlagen**

Die Installation von Werbeanlagen wurde so festgesetzt, dass sie das Straßen- oder Ortsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Ebenfalls soll die Art der Beleuchtung der Werbeanlagen eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer und der Umwelt vermeiden.

### **9.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Es wird geregelt, dass unbebaute, nicht zu Betriebszwecken genutzte Grundstücksteile als Grünflächen angelegt und dauerhaft zu unterhalten sind. Durch die Festsetzung soll eine Mindestgestaltungsqualität und -durchgrünung des Gebiets sichergestellt werden.

### **9.5 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern**

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhausen.

## 9.6 Einfriedungen

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten um ein bestimmtes Maß hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht zu beeinträchtigen. Zudem dürfen Einfriedungen im Bereich von Grundstückszufahrten eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten, was der Übersichtlichkeit für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer und somit letztlich ebenfalls der Verkehrssicherheit dient.

## 10. Anlagen

---

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vom 03.07.2025
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 03.07.2025
3. Natura 2000-Vorprüfung (FFH-Verträglichkeitsprüfung) vom 03.07.2025

### Fassung:

Fassung vom 10.09.2025

### Bearbeiter:

Axel Philipp



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

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

Ausgefertigt Oberteuringen, den .....

.....

Ralf Meßmer (Bürgermeister)