



# OBERTEURINGEN „ORTSMITTE II“

## Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

### Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen

# Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen

## OBERTEURINGEN „ORTSMITTE II“

Im Auftrag der  
Gemeindeverwaltung Oberteuringen  
St.-Martin-Platz 9  
88094 Oberteuringen



### Projektbearbeitung:

M. Sc. Annette Kialunda  
M. Sc. Marlen Herweck  
M. Eng. Niklas Slowy

**Reschl Stadtentwicklung** GmbH & Co. KG  
Leuschnerstraße 45  
70176 Stuttgart

Tel. 0711 220041-0  
Fax 0711 220041-22

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>  
[info@reschl-stadtentwicklung.de](mailto:info@reschl-stadtentwicklung.de)

|||| ■ ■ ≡ ≡ **Reschl**  
|||| ■ ■ ≡ ≡ Stadtentwicklung

Stadtplanung Wohnraum- und Quartiersentwicklung

Gewerbeentwicklung Sanierung und Kommunalberatung

Stand August 2024

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Rechtsgrundlage</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Vorgehensweise</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange</b> .....	<b>8</b>
4.1 Durchführung und Ergebnisse der Befragung.....	8
4.2 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger .....	17
4.3 Abwägung .....	29
<b>5. Grundsätze der Durchführung privater Maßnahmen</b> .....	<b>31</b>
<b>6. Sanierungskonzeption</b> .....	<b>33</b>
<b>7. Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)</b> .....	<b>34</b>
<b>8. Wahl des Sanierungsverfahrens</b> .....	<b>35</b>
8.1 Gesetzliche Grundlagen .....	35
<b>9. Begründung der Verfahrenswahl</b> .....	<b>37</b>
<b>10. Abgrenzung des Sanierungsgebietes</b> .....	<b>38</b>

## Vorbemerkung

Bereits 2019 begann der Prozess der Gemeindeentwicklung in Oberteuringen mit dem Abschluss des Gemeindeentwicklungskonzept | OBERTEURINGEN 2035. Bereits hier ergab sich ein Bedarf der Weiterentwicklung der Ortsmitten. Mit dem gebietsbezogenen integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (GISEK) „Ortsmitte II Oberteuringen“ wurde die Umgestaltung des historischen Ortskerns konkretisiert. Das GISEK „Ortsmitte II“ umfasst die langfristige Strategie zur künftigen Entwicklung der Gemeinde Oberteuringen. Dieses Konzept bildete die Grundlage für die erfolgreiche Antragstellung für ein Programm der städtebaulichen Erneuerung im Jahr 2023, um die Beseitigung von städtebaulichen Mängeln durchzuführen.

Die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes wurde im Mai 2024 in das Landessanierungsprogramm (LSP) Baden-Württemberg aufgenommen und zeigt, dass auch aus Sicht des Fördergebers der Handlungsbedarf zur Gemeindeerneuerung erkannt wird.

Im Rahmen des integrierten gebietsbezogenen Entwicklungskonzepts „ORTSMITTE II“ wurden bereits Anhaltspunkte für städtebauliche Missstände (Leerstände, Funktionsdefizite etc.) identifiziert. Daher haben die Mitglieder des Gemeinderats der Gemeinde Oberteuringen in der Sitzung am 29.02.2024 den Beschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte II“ gefasst und am 08.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB sind erforderlich, um die Bestandsaufnahme und Ergebnisse aus dem erstellten GISEKs zu konkretisieren und dabei besonders die Gebäude- und Wohnungszustände sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter und Pächter zu erheben.

Darüber hinaus werden auch das Neuordnungskonzept und die Finanzierungsübersicht konkretisiert und die Voraussetzung für die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets geschaffen. Auf dieser Grundlage erfolgt die Empfehlung des passgenauen Sanierungsverfahrens und der Festlegung der Sanierungssatzung, sowie die Grundsätze der Durchführung privater Modernisierungsmaßnahmen.

## 1. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Grundlagen für die Durchführung und Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen bilden die §§ 140 - 151 und §§ 152 - 156 a BauGB.

Die vorbereitenden Untersuchungen liefern die Grundlage für eine Entscheidung, ob die Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung) nach § 142 BauGB und die Sanierungsdurchführung vorliegen.

Neben der Umsetzung des GISEKs soll die Möglichkeit für private Immobilieneigentümer geschaffen werden, umfassende Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, die dem § 177 BauGB entsprechen, mit einer etwaigen Förderung durch die Gemeinde Oberteuringen durchzuführen und die erhöhte steuerliche Absetzungsmöglichkeiten im EStG zu nutzen. Somit kann ein guter Impuls zur Mobilisierung privater Investitionen gesetzt werden.

Mit der Veröffentlichung und ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen auf der Homepage und im Mitteilungsblatt der Gemeinde am 08.03.2024 finden die § 137 BauGB Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, § 138 BauGB Auskunftspflicht und § 139 BauGB Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger für die im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücke gem. § 141 Abs. 4 BauGB Anwendung.

Danach sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Zur Feststellung des Modernisierungs- und Sanierungsbedarfs im Untersuchungsgebiet wurde eine flächendeckende Befragung mittels Fragebogen durchgeführt. Ziel der Befragung war es, eine Einschätzung der Eigentümer, Mieter und Pächter zur Situation der eigenen Immobilie und des näheren Wohnumfeldes sowie ihre Mitwirkungsbereitschaft zu einer Modernisierung ihres Gebäudes zu erhalten. Die Beteiligung am Verfahren wurde von zahlreichen Eigentümern wahrgenommen. Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung sind unter Ziffer 4.1 zusammenfassend beschrieben.

## 2. Vorgehensweise

Gemäß § 141 Absatz 1 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes vorbereitende Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, um das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu untersuchen. Gemäß § 141 Absatz 2 BauGB kann von vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. Dabei kann sie ganz oder teilweise von entsprechenden Voruntersuchungen absehen.

Mit dem GISEK liegen bereits sehr weitgehende Beurteilungsunterlagen über die städtebauliche Situation im Untersuchungsgebiet, die Stärken und Schwächen der Ortsmitte in Ober-teuringen sowie der Ziele und Maßnahmen zur Stärkung der Zentrumsfunktionen und städtebaulichen Aufwertung vor. Zudem wurde im Rahmen der Erarbeitung des GISEKs ein Bürgerbeteiligungsverfahren durchgeführt, eine hinreichende Beteiligung der Betroffenen im Sinne des § 141 Absatz 1 BauGB ist damals jedoch noch nicht durchgeführt worden.

Daher werden im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchung zum einen die im Rahmen des GISEKs „Ortsmitte II“, die für Gemeinde Ober-teuringen herausgearbeiteten Schwächen und städtebaulichen Ziele auf ihre Aktualität überprüft. Zum zweiten erfolgt eine umfassende Betroffenenbeteiligung. Im Übrigen wird das GISEK als hinreichende Beurteilungsunterlage der Gebäudestruktur zugrunde gelegt. Eine erneute städtebauliche Bestandsanalyse wurde nicht durchgeführt.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse erfolgt eine Abwägung die Durchführbarkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie eine Überprüfung und Empfehlung, ob das umfangliche Sanierungsrecht oder die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren zur Anwendung kommen soll.

### 3. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet in Oberteuringen wurde vorab mit der Verwaltung abgestimmt und deckt weite Teile des historischen Ortskerns ab. Der Bereich beginnt im Norden südlich des Friedhofs und endet im Süden am Rotachbogen entlang bis zur Raiffeisenstraße im Westen. Die südliche Abgrenzung umschließt damit auch das Areal um die ehemalige Obstbaumschule in der Raiffeisenstraße 15. Das gesamte Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 23 Hektar.

Seit der Erstellung des GISEKs und des Neuantrages im Jahr 2023 wurde die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets in Abstimmung mit der Verwaltung und dem Gemeinderat angepasst. Im Wesentlichen wurden die beiden Untersuchungsbereiche zu einem zusammenhängenden Gebiet vereint. In diesem Zuge wurde der Siedlungsbereich oberhalb der Obstbaumschule (Süd-Westen des Gebiets) sowie private Gebäude östlich der Obstbaumschule ergänzt. Im Norden des Gebietes wurde das Friedhofsgebäude sowie ein weiteres privates Gebäude als Sanierungsbedürftig eingestuft und damit ebenfalls integriert.

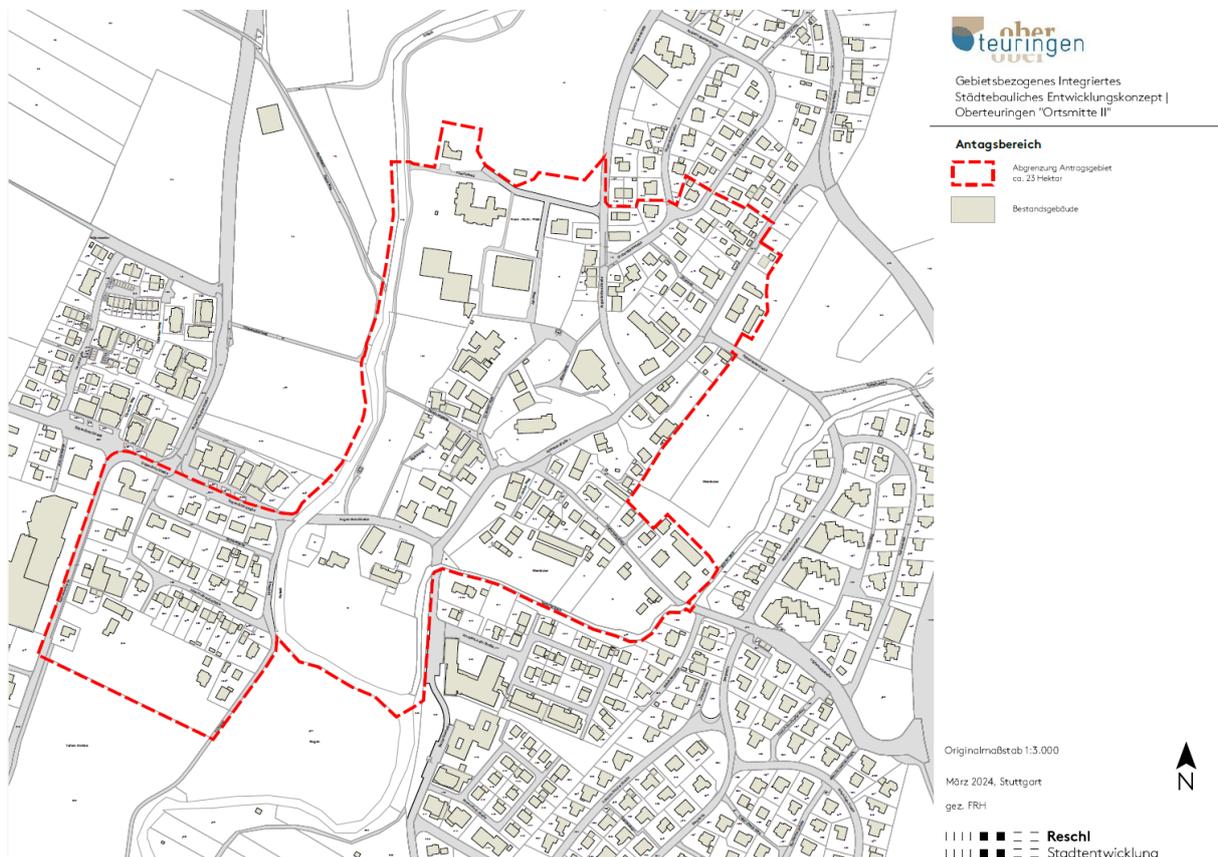


Abbildung 1 Abgrenzung Untersuchungsgebiet

## 4. Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange

### 4.1 Durchführung und Ergebnisse der Befragung

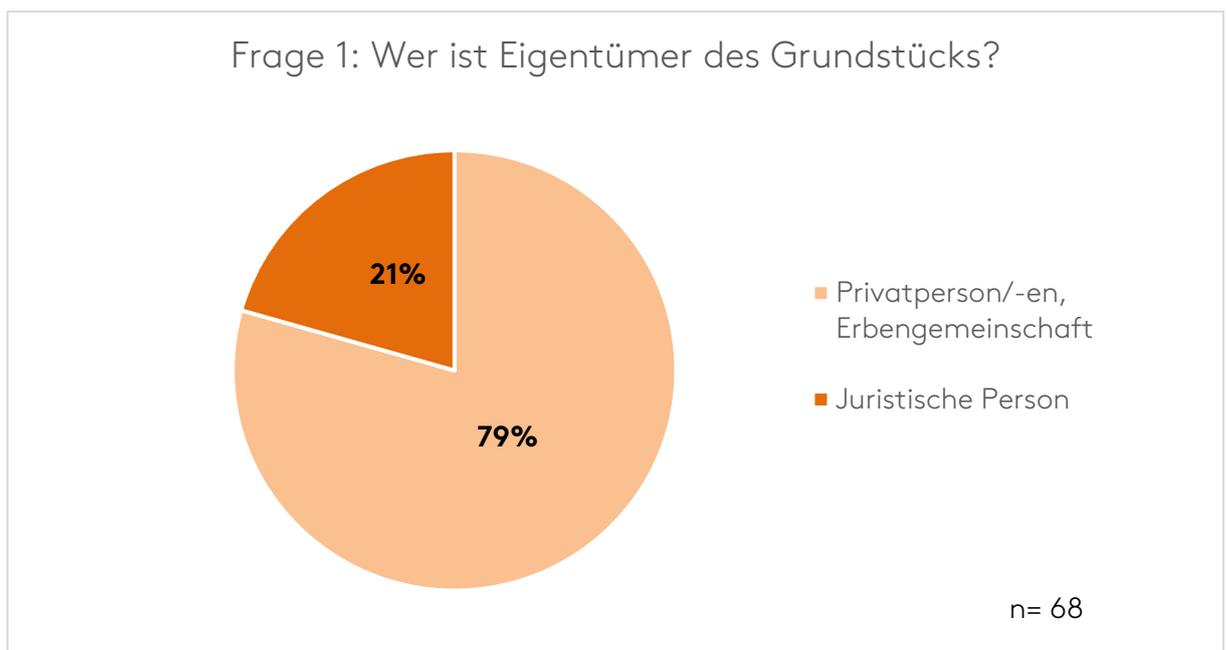
Um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer der Gebäude und Grundstücke, die im Untersuchungsgebiet liegen, abzufragen, sowie die Anregungen dieser als auch der Mieter und Pächter einzubeziehen, wurden diese im Mai 2024 gebeten einen Fragebogen ausgefüllt bis zum 10.06.2024 zurückzusenden, bzw. im Rathaus der Gemeinde abzugeben. Von den insgesamt 250 angeschriebenen Eigentümern und Eigentümerinnen (Mieter/Pächter) mit einem oder mehr Fragebögen für die jeweiligen Grundstücke sind in dieser Frist 78 zurückgesandt worden. Dies bedeutet eine Rücklaufquote von 39 %.

Bei der Erfassung der Anzahl der Gebäude im Plangebiet wurde festgestellt, dass es sich um 117 Einzelobjekte (Haupt- und Nebengebäude) handelt.

Bei der Beteiligung wurden alle Eigentümer angeschrieben, die im Melderegister aufgeführt sind. Bezogen auf die Anzahl der Gebäudeobjekte im Bereich der vorbereiteten Untersuchungen liegen für 67 Grundstücke/Einzelobjekte Angaben in Form eines oder mehrerer Fragebögen vor. Demnach konnten für rund 57 % des Gebäudebestands genauere Daten erfasst werden. Allerdings haben in Teilen des Gebietes in der Vergangenheit bereits Modernisierungen stattgefunden.

#### Frage: Eigentümer des Grundstücks

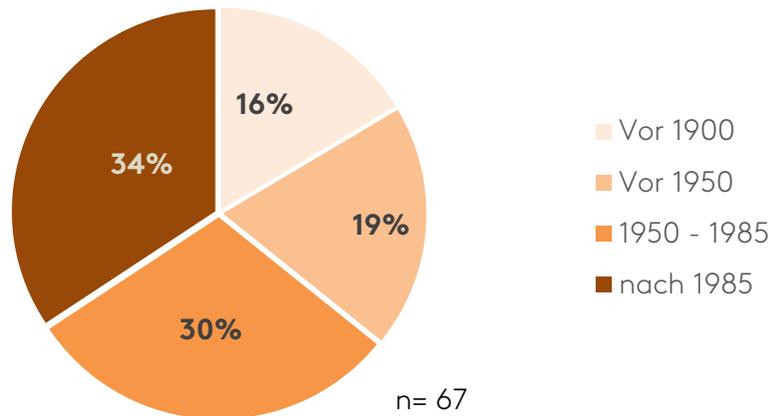
Bei der Verteilung ist zu erkennen, dass es zum Großteil private Personen sind, die Eigentümer im Untersuchungsgebiet sind.



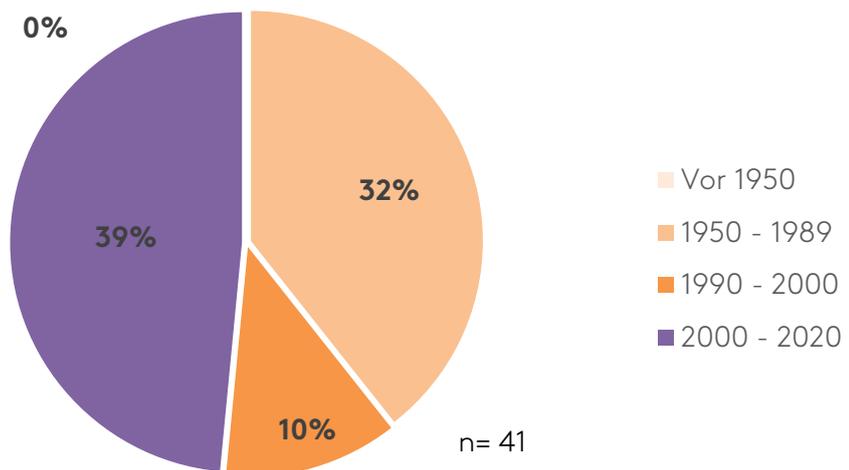
### Frage: Baujahr des Gebäudes

Eine Grundlage für die anschließende Bewertung der Ausgangssituation sowie der Ermittlung von städtebaulich als auch energetisch relevanten Potentialen stellt die differenzierte Betrachtung des Gebäudebestands nach Baualterklassen dar. Mit insgesamt fast 35 % vor 1950 wurde ein Drittel des Gebäudebestands im Gebiet vor der ersten Wärmeschutzverordnung von 1978 errichtet. Rund 34% der Gebäude sind mindestens 39 Jahre alt.

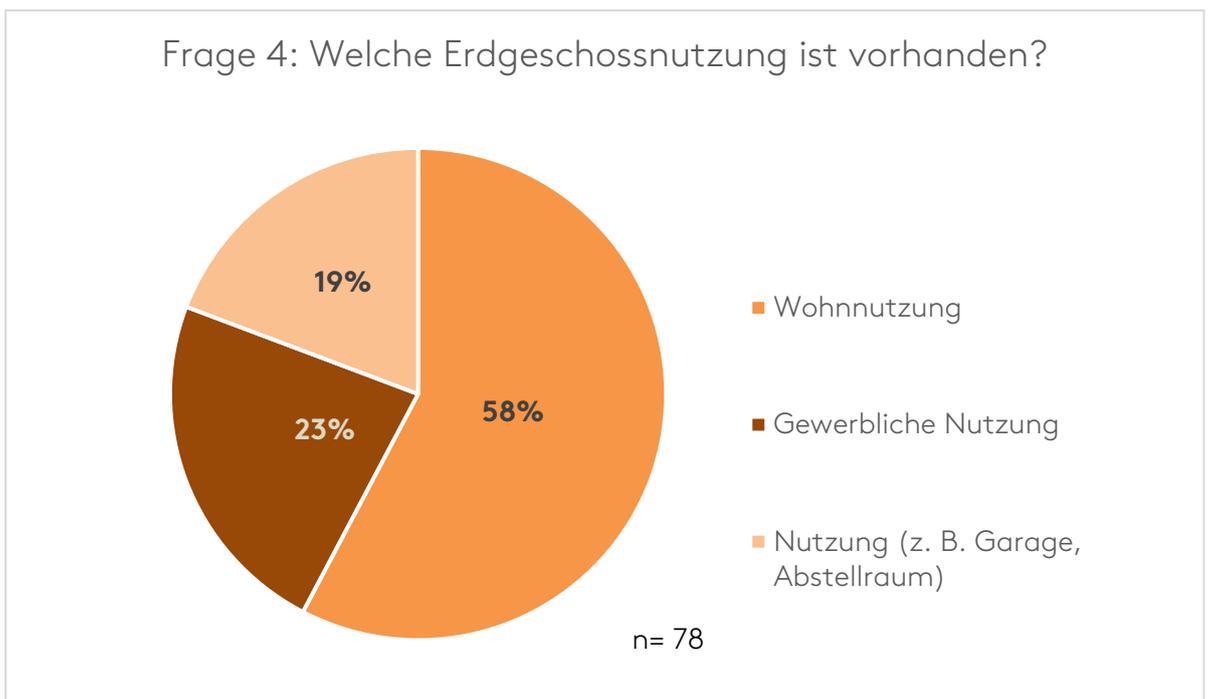
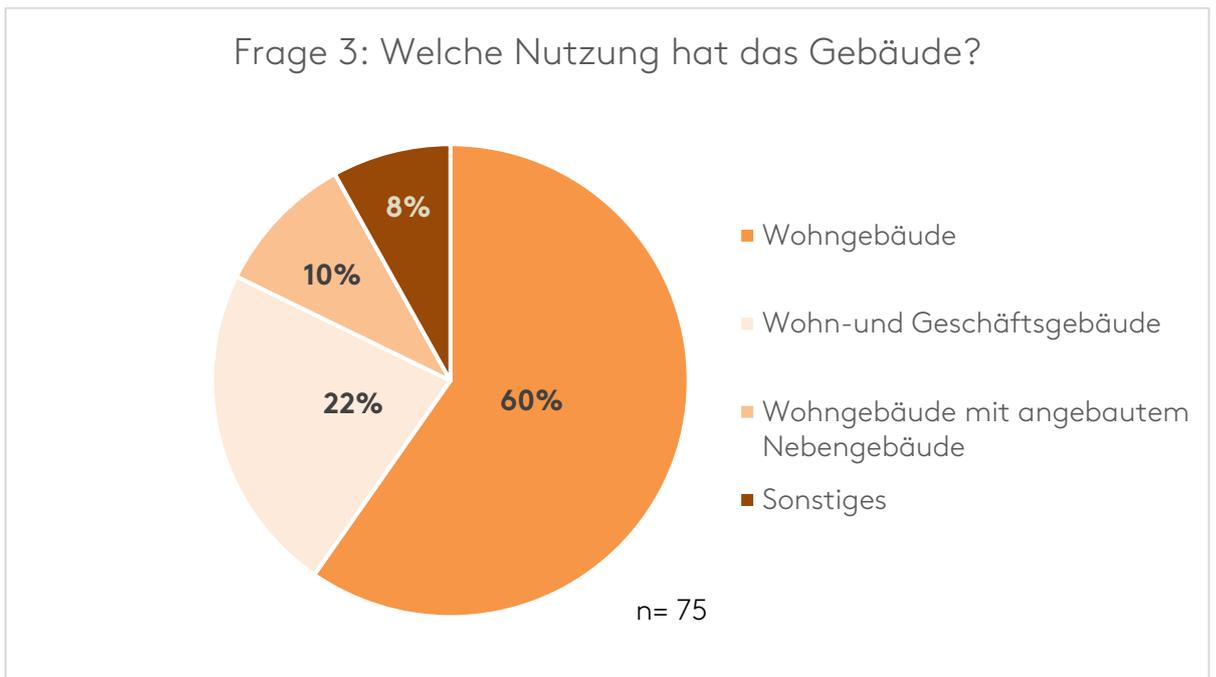
Frage 2.1: Wie alt ist das Hauptgebäude (Wohn- und Geschäftshaus) - Baujahr?



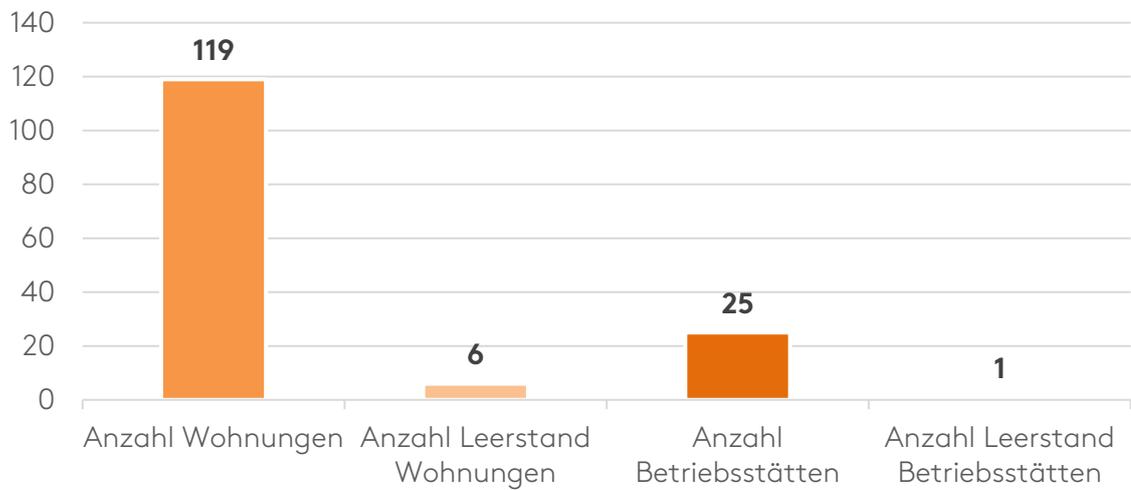
Frage 2.2: Wann war die letzte größere Umbaumaßnahme?



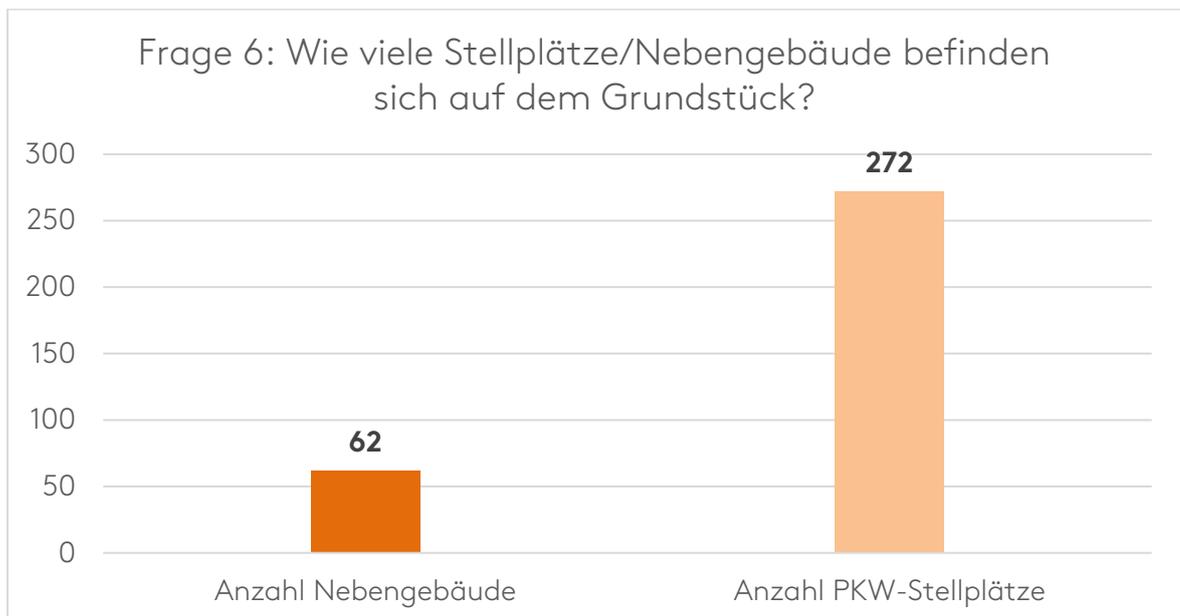
**Frage: Nutzungen**



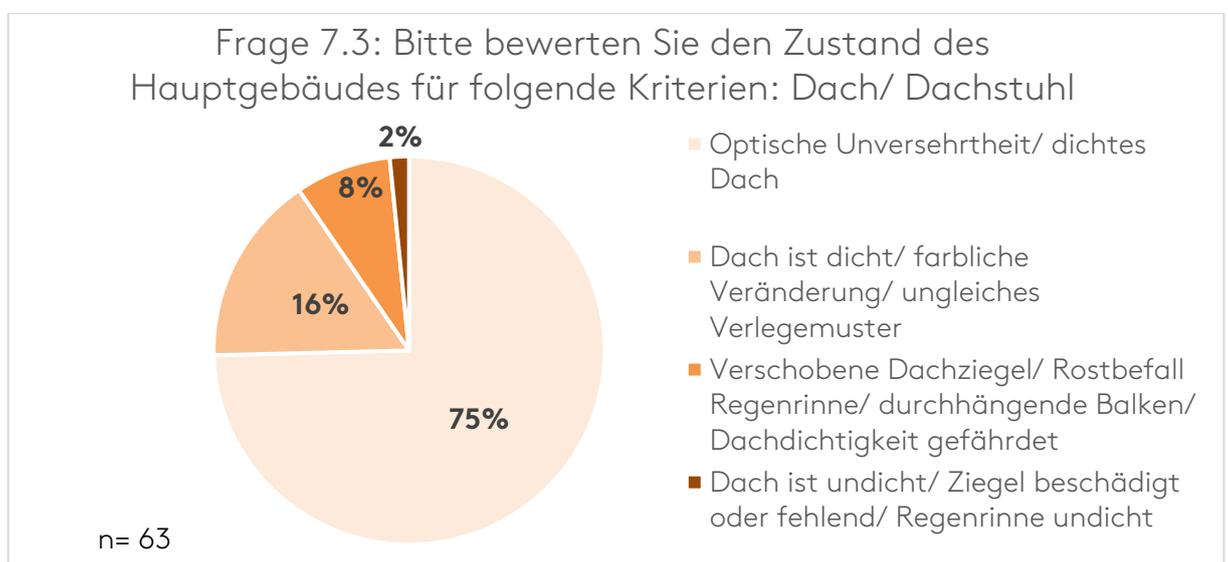
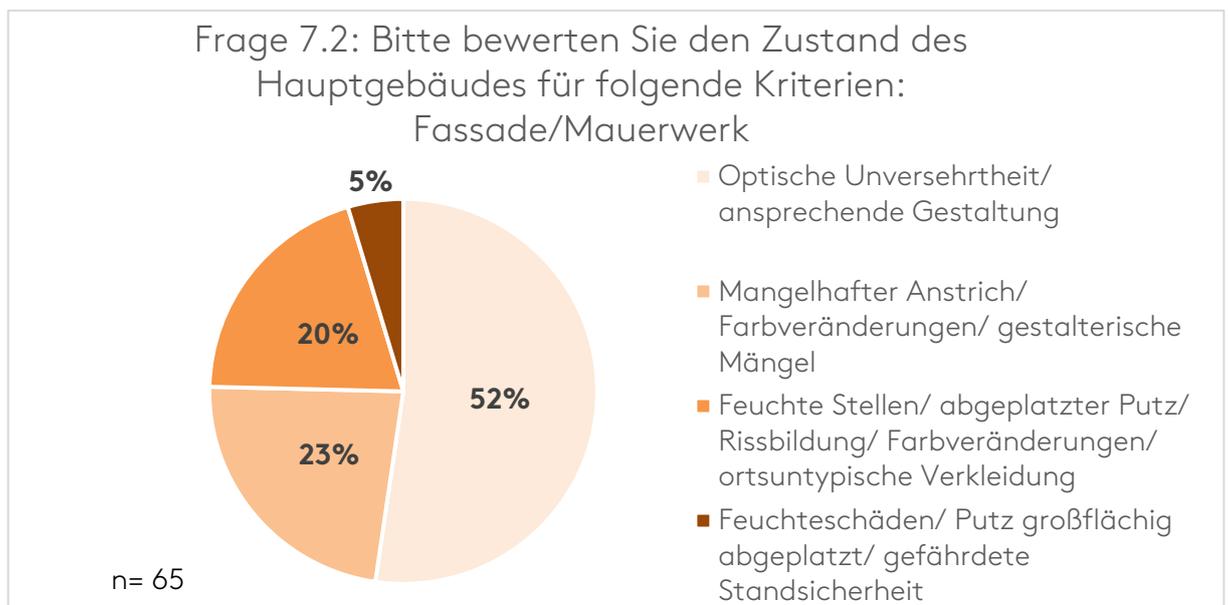
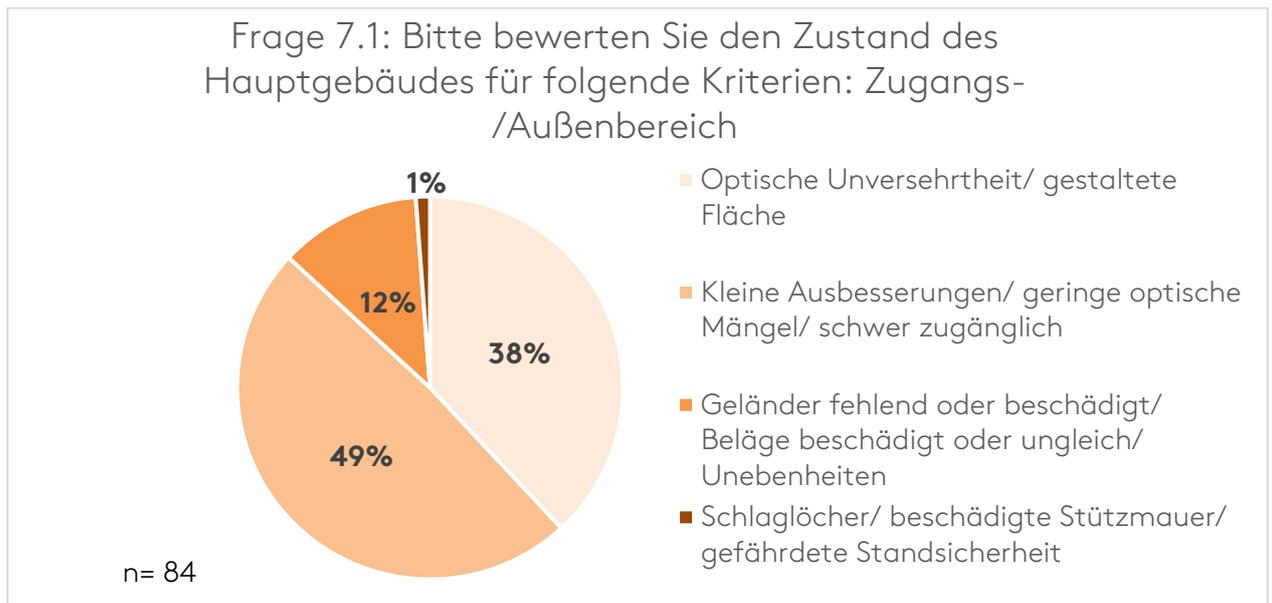
Frage 5: Wie viele Wohnungen, bzw. Betriebsstätten befinden sich im Gebäude?



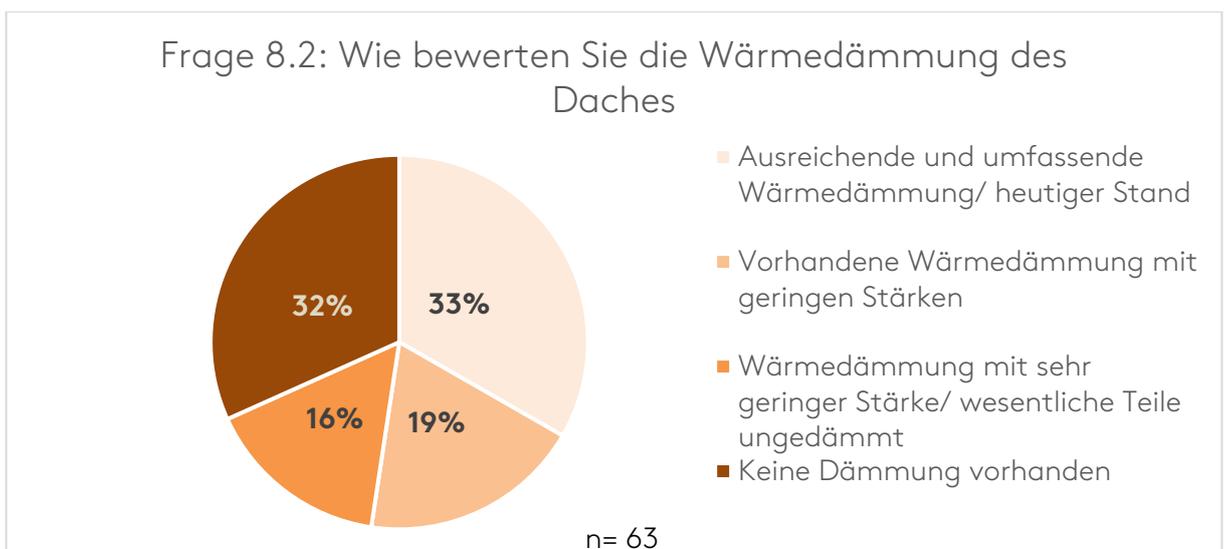
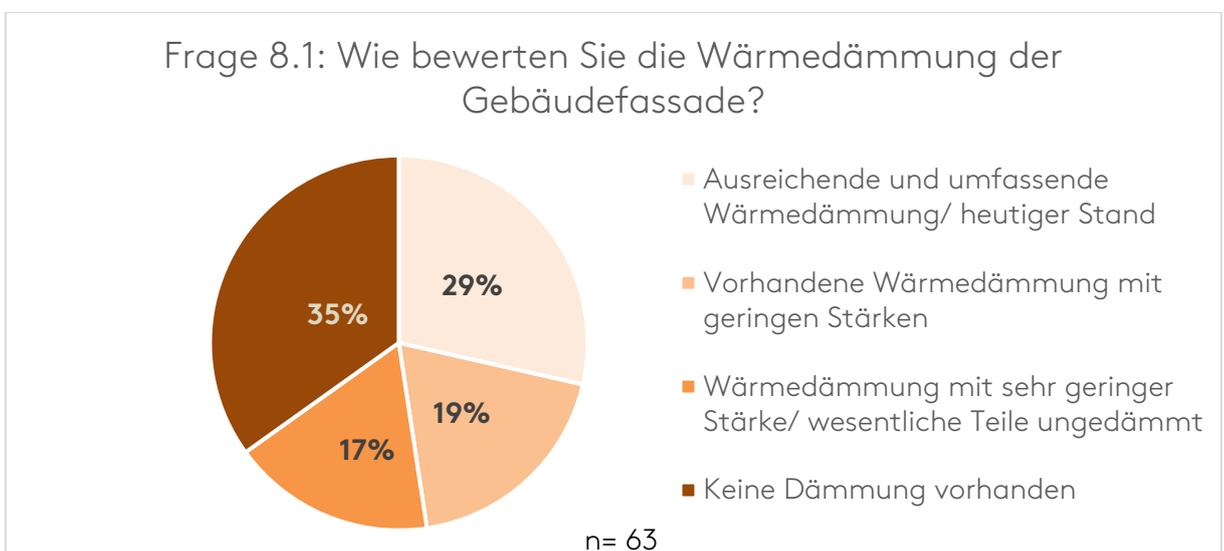
Frage 6: Wie viele Stellplätze/Nebengebäude befinden sich auf dem Grundstück?



**Frage: Zustand des Gebäudes**



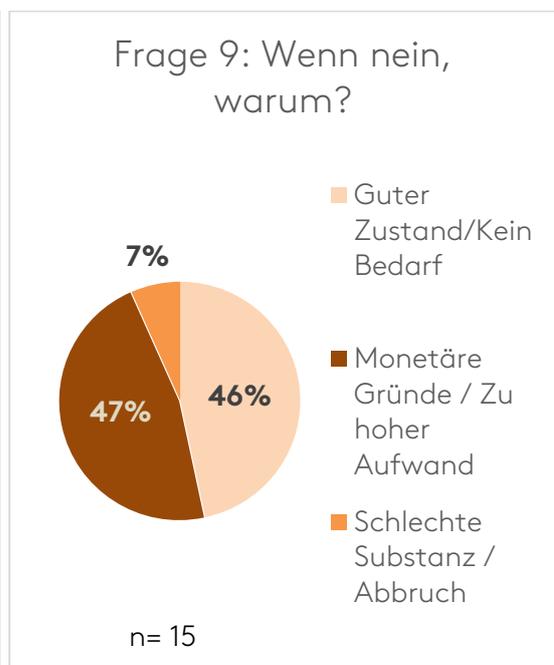
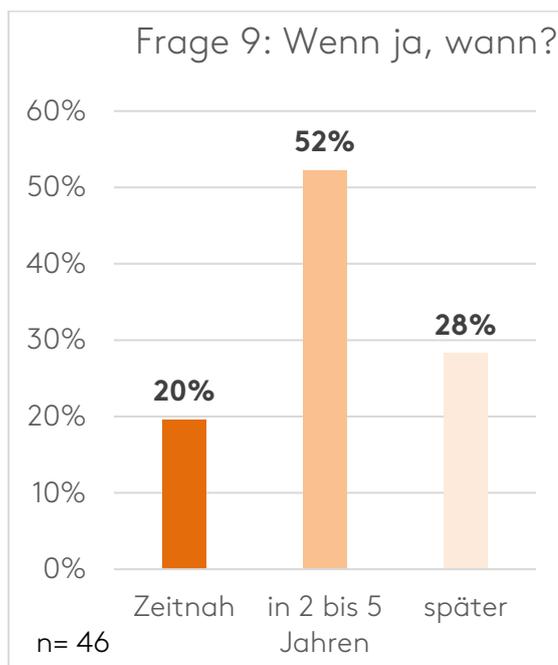
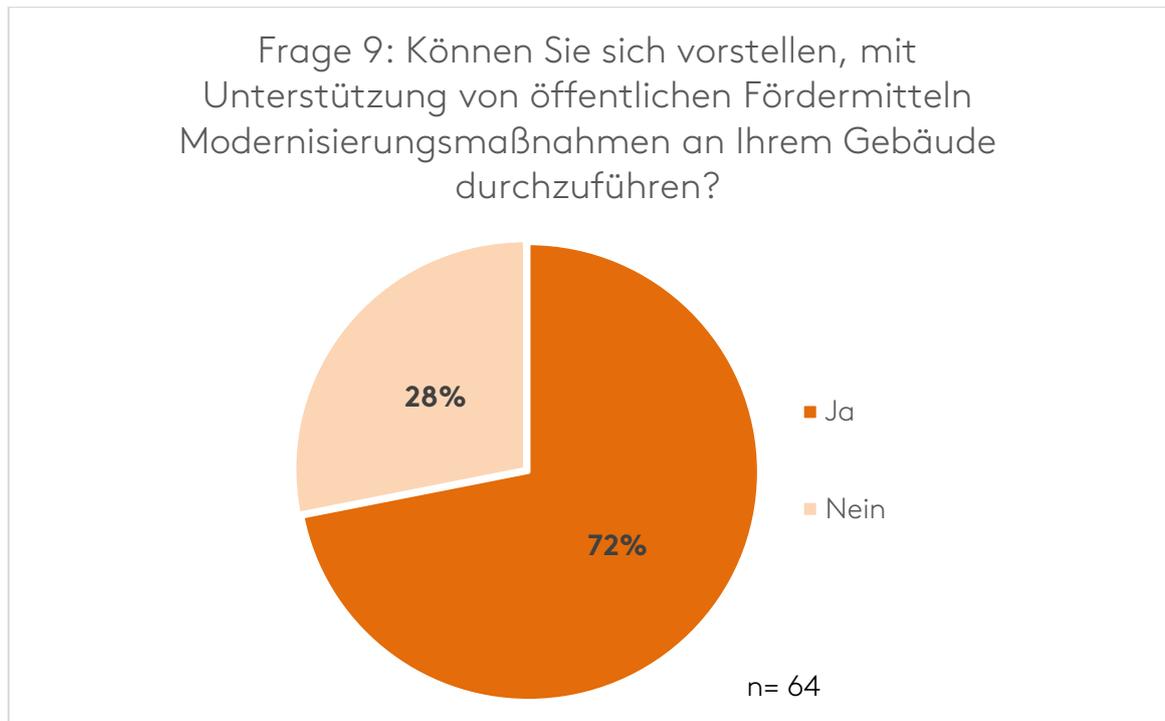
Der Zustand der Gebäude wird beim Zugangs-/Außenbereich, der Fassade und dem Dach leicht unterschiedlich bewertet. Den Zugangs- und Außenbereich bewerten 75% mit „Optische Unversehrtheit“. Hier werden mehrheitlich kleine und mittlere Maßnahmen benötigt. So geben 24 % an kleinere Ausbesserungen durchzuführen und 2% zeigen an beschädigte Geländer oder Bodenbeläge zu haben. Bei den Rückmeldungen zu Fassade und Mauerwerk sowie Dach und Dachstuhl gibt jeweils die Mehrheit „Optische Unversehrtheit“ an. Im Vergleich ist der Bedarf bei Fassaden und Mauerarbeiten etwas höher zu erwarten. 16 % der Befragten gaben gestalterische Mängel und 8% intensivere Mängel, wie feuchte Stellen, abgeplatzter Putz oder ortsuntypische Verkleidung an.



Bei der Bewertung der Dämmung zeigt sich ein höherer Handlungsbedarf. Knapp 52% der Fassaden und 48 % der Dächer weisen keinerlei oder sehr geringe Dämmwerte

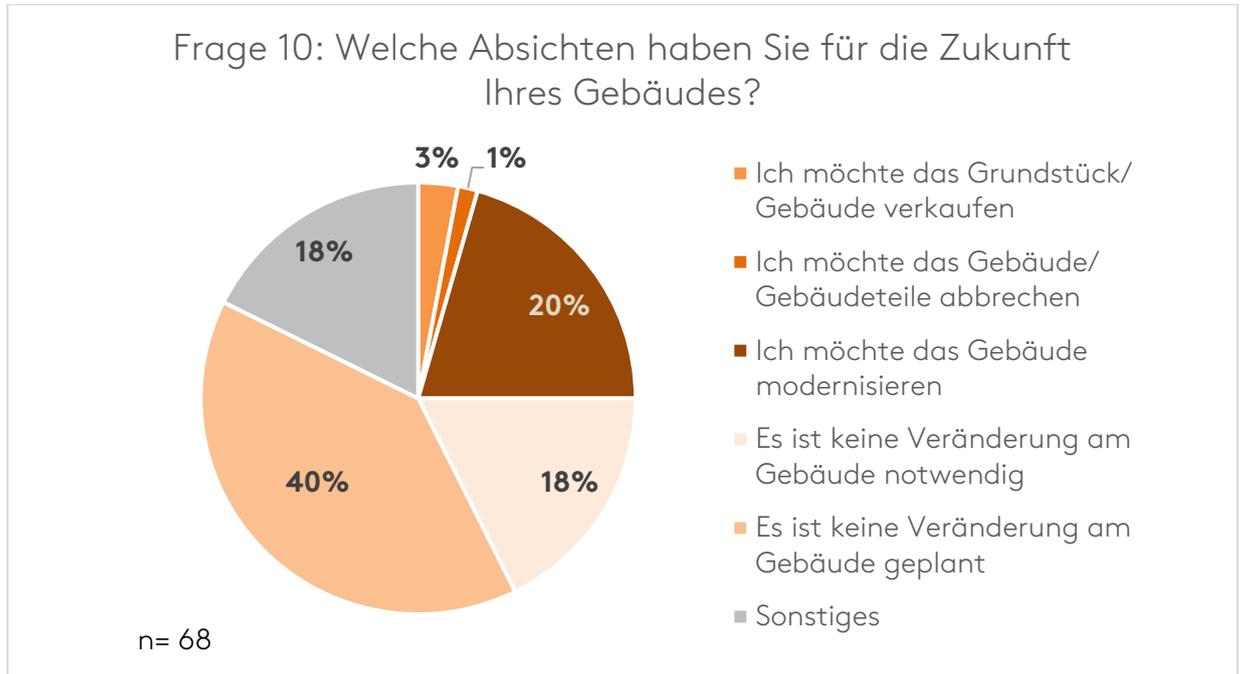
auf. Erweitert man die Betrachtung um die vorhandene Wärmedämmung mit geringen Stärken, sind fast 72 % der Gebäudefassaden und ebenfalls fast 67 % der Dachdämmungen nicht ausreichend gedämmt. Hier wird das größte Modernisierungspotential gesehen.

**Frage: Geplante Modernisierungsmaßnahmen**

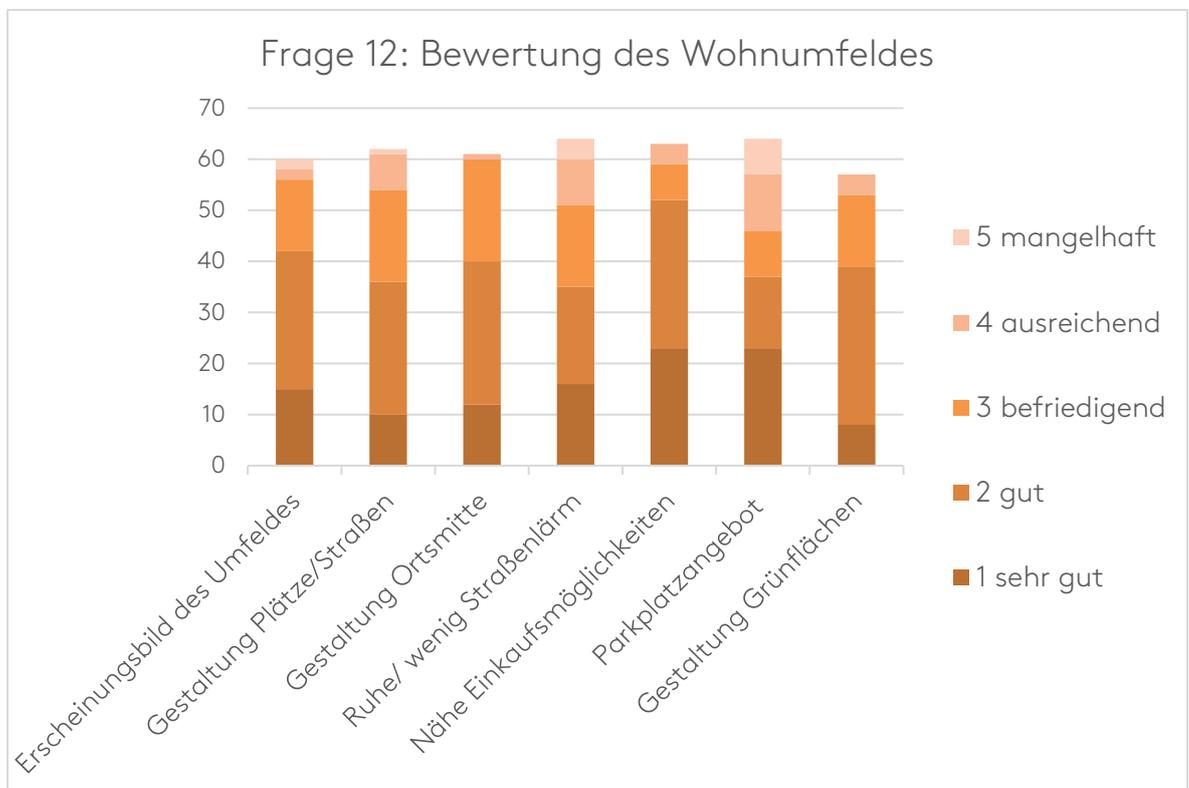


Im Rahmen der Frage 9 wird der Sanierungs-, bzw. Modernisierungsbedarf abgefragt, um zukünftige Maßnahmen besser in die Umsetzung des Sanierungsgebiets einplanen zu können. Hierbei wird deutlich, dass die angestrebten Maßnahmen sich

auf den gesamten Zeitraum des Sanierungsgebiets verteilen, wobei die Hälfte in zwei bis fünf Jahren starten möchte (24 Personen). Fast drei Viertel der Eigentümerinnen und Eigentümer wären bereit Modernisierungsmaßnahmen mit Unterstützung öffentlicher Fördermittel durchzuführen.



**Frage: Wohnumfeld Bewertung**



Ruhe/ wenig Straßenlärm sowie das Parkplatzangebot wurden in der Frage 12 zur Bewertung des Wohnumfeldes, im Gegensatz zu den anderen Punkten vermehrt

mangelhaft oder ausreichend bewertet worden. Das Parkplatzangebot wurde dagegen von vielen anderen auch als sehr gut benotet. Als besonders positiv wurde die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten gesehen.

Weitere Erwartungen, Anregungen, Wünsche oder Ideen zum geplanten Sanierungsgebiet waren folgende Nennungen:

- Verbesserung der Verkehrssituation (Wegeverbindungen, Parkmöglichkeiten erhalten/schaffen, E-Ladesäulen, Verkehrsberuhigung) (20 Nennungen)
- Erhalt, Schaffung von Grünflächen/Parks (9 Nennungen)
- Belebung der Ortsmitte durch Aufenthaltsmöglichkeiten und Stärkung der Gemeinschaft (7 Nennungen)
- Erhalten des Ortsbildes, ländlich/dörflich (5 Nennungen)

### **Modernisierungsabsichten**

Bei 14 Gebäuden sind Erneuerungs-, bzw. Neuordnungsmaßnahmen vorgesehen, die entsprechend der Beschreibung der Eigentümer als Modernisierungen mit einfacher oder umfangreicher Intensität eingeordnet werden können. Somit sind sie geeignet, die Sanierungsziele zu erfüllen sowie das Wohnumfeld und den Bestand nachhaltig zu verbessern. Darüber hinaus wurden fünf Abrisse und Neubau, sowie zwei Verkäufe als Maßnahmen genannt. Unter Sonstige Nennungen wurden außerdem neun Modernisierungen die sich nur auf ein bis zwei Gewerke beziehen benannt.

Die Grundstücke/Gebäude, bei denen eine geplante Maßnahme in der Befragung angegebenen wurde, sind im Plan im Anhang dargestellt (Anlage 1).

Die hohe Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist eine gute Voraussetzung für die zeitnahe Durchführung privater Modernisierungsvorhaben und zeigt den Bedarf, bzw. Investitionsstau, der nun mit Hilfe von öffentlichen Fördermitteln und attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten beseitigt werden kann.

Zusammenfassend stimmen die Hinweise und Erwartungen der Befragten an die Sanierungsdurchführung mit dem durch planerische Vorarbeiten ermittelten Bedarf größtenteils überein. Dies lässt auf ein Interesse und die grundsätzliche Zustimmung zur Sanierung des Ortskerns schließen. Dieses Interesse soll weiterhin durch Informationsveranstaltungen, Flyer etc. aufrechterhalten werden, um die Koordination verschiedener Maßnahmen optimal planen und mit hoher Akzeptanz durchführen zu können.

#### 4.2 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur finalen Festlegung des förmlichen Sanierungsgebietes "ORTSMITTE II" beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 139 BauGB von dem Vorhaben unterrichtet und um Stellungnahmen gebeten worden.

Von den insgesamt 34 angeschriebenen Aufgabenträgern haben 19 nicht geantwortet, dies wird so gewertet, dass keine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens bestehen.

Von den 15 eingegangenen Antworten der Aufgabenträger haben 6 keine Bedenken, jedoch Anregungen und Hinweise geäußert (siehe Tab. 1). 9 Träger haben keine Bedenken oder Hinweise und Anregungen geäußert (siehe Tab. 2).

Alle Anregungen und Hinweise flossen in die vorbereitenden Untersuchungen ein und werden nach dem Beschluss zur Umsetzung des Sanierungsverfahrens und ggf. im Zuge eines durchzuführenden Planverfahrens mit in die abzuwägenden Belange einbezogen.

TÖB	Datum der Stellungnahme	Rückmeldung	Weitere Beteiligung
Landesamt für Denkmalpflege (RP Stuttgart)	31.05.24	<p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u>            Das Sanierungsgebiet umfasst den gesamten historischen Ortskern von Oberteuringen (vgl. Urplan von 1824) links der Rotach sowie neuere Siedlungsgebiete westlich der Rotach und nordöstlich des alten Kernortes. Oberteuringen gehört mit seinem Martinspatroszium zur ältesten Siedlungsschicht wohl schon des 5. Jahrhunderts. Der alte Ortskern stellt sich auf dem Urplan zwar nur als kleines Haufendorf dar, doch hatte der Ort im frühen Mittelalter durchaus gewisse zentralörtliche Funktionen, so z. B. auch als Urfarrei. Zunächst in der Hand lokaler Adelsgeschlechter gelangte der Ort u. a. über die Grafschaft Heiligenberg schließlich an Ravensburg. Seit 1810 gehörte man als Teil des Amtes Tettang zum Königreich Württemberg, seit 1823 firmierte man dabei als selbständige Gemeinde.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige Kulturdenkmale, so die Katholische Pfarrkirche St. Martin, ein stattlicher im Kern spätgotischer Kirchenbau, das dazugehörige Pfarrhaus von 1754, die Oberteuringer Mühle des 18./19. Jahrhunderts sowie auch ein Bauernhaus, das später als Lehrerhaus diente (Adenauerstraße 10).</p> <p>Zahlreiche weitere Gebäude im historischen Ortsbereich aber auch in den beiden jüngeren Siedlungsarealen besitzen ortsbildprägenden und damit gleichzeitig auch erhaltenswerten Charakter. Die von uns als ortsbildprägend und damit erhaltenswert eingestuften Gebäude und Scheunen genügen zwar nicht mehr den strengen Kriterien als Kulturdenkmale, doch sollten sie als interessante Beispiele der Bau- und Ortsbaugeschichte im Sinne eines Erhalts Eingang in die Planungen finden (siehe Kartierung). Die gewachsenen Strukturen von historischer Wertigkeit sollten durch die Sanierung nicht unter Druck geraten. Neuplanungen sollten ohne Konflikte mit den bestehenden Kulturdenkmälern und der erhaltenswerten Substanz gestaltet werden. Bei Um- und Neubauten ist zu berücksichtigen, dass die Maßnahmen im Sanierungsgebiet Auswirkungen auf die gem. § 15/3 DSchG geschützte Umgebung der Kirche haben können.</p> <p>Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „(...) die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung</p>	<p>√            (bei der archäologischen Denkmalpflege)</p>

vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „(...) die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Bewahrung der als erhaltenswert erkannten historischen Objekte ist wichtig für das Verständnis des Gesamtkontextes von Oberteuringen ihr Erhalt ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.

## 2. Archäologische Denkmalpflege:

Innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. in seinem unmittelbaren Umfeld sind folgende denkmalrelevante Objekte bekannt.

- „Mittelalterliche Wüstung Hiltensweiler“, Nr. 3, Status: Prüffall
- „Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Oberteuringen“, Nr. 4, Status: KD nach §2 DschG
- „Mittelalterliche und neuzeitliche Pfarrkirche St. Martinus“, Nr. 12, Status: KD nach §28 DschG
- „Mittelalterlicher und neuzeitlicher Friedhof bei der Pfarrkirche St. Martin“, Nr. 13, Status: KD nach §2 DschG

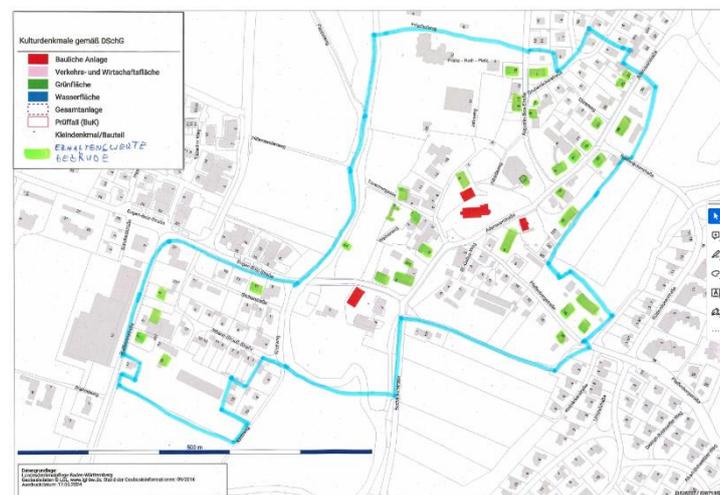
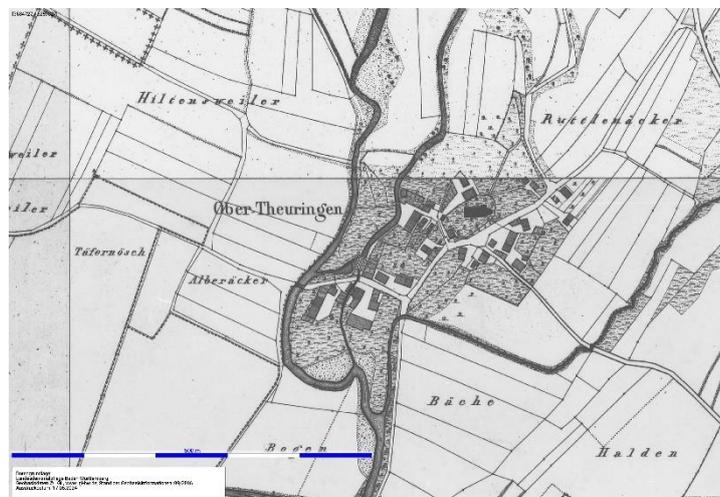


Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, diesem Erhaltungsinteresse im Rahmen der weiteren Planungen Rechnung zu tragen.

Sollten innerhalb der ausgewiesenen Denkmalflächen bauliche Bodeneingriffe (Abbrüche, Neubaumaßnahmen, Erdaushub, etc.) erfolgen, wird dies zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege.

Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Neubaumaßnahmen oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Wir bitten um frühzeitige weitere Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege, um Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden.

Für die außerhalb der Denkmal- und Prüffallflächen gelegenen Bereiche verweisen wir auf die 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 (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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 informiert werden.



Liste der Kulturdenkmale:

(Flst.Nr. 0-1618):

Wegkapelle, verputzter Bau mit Korbbogennische und Dreiecksgiebel, vor der Rückwand Kruzifix aus farbig gefasstem Holz; 1. Hälfte 19. Jahrhundert. § 2

Adenauerstraße 10 (Flst.Nr. 0-22):

Bauernhaus, später Lehrerhaus, Einhaus, zweigeschossig, nach 1800, Neugestaltung der Fassade mit aufwendiger Holzverkleidung, 1881. § 2

		<p><u>Adenauerstraße 52 (Flst.Nr. 0-1739):</u>        Kath. Kapelle St. Maria in Staffelbild, sog. Staffelbildkapelle, verputzter Saalbau mit Satteldach, leicht eingezogener Polygonalchor, polygonaler Dachreiter, innen flachgedecktes Langhaus, Westempore mit Bemalungen, Ausstattung aus Spätgotik bis 19. Jahrhundert; erbaut im 16. Jahrhundert, renoviert und vergrößert 1705, neu geweiht 1717, erneuert, insbesondere die Ausstattung, 1878. § 28</p> <p><u>Bachäckerstraße (Flst.Nr. 0-2086):</u>        Wegkapelle, gemauerte Flachbogennische mit Vordach auf zwei Holzsäulen, im Giebfeld Flachrelief mit Marienkrönung, Kruzifix in der Nische, Mitte 19. Jahrhundert. § 2</p> <p><u>Behweiler 1c (Flst.Nr. 0-1080):</u>        Wohnspeicher mit Backeinrichtung, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss in Fachwerk ausgeführt, Außentreppe zum Wohnteil im Obergeschoss, Anbau mit Backofen an rückwärtiger Giebelseite, 18. Jahrhundert. § 2</p> <p><u>Eugen-Bolz-Straße 3 (Flst.Nr. 0-33/1):</u>        Mühle, zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau mit Halbwalmdach, Mühlenraum im Erdgeschoss mit drei profilierten Säulen, tonnengewölbter Keller im Sockelgeschoss, traufseitiger Hauseingang mit Freitreppe; hauptsächlich 18. Jahrhundert, verlängert für Joh. Baptist Roth, 1846/47, Fassadengliederung 19. Jahrhundert. § 2</p> <p><u>Eugen-Bolz-Straße 3 (bei) (Flst.Nr. 0-33/1):</u>        Brunnen, gusseiserner Laufbrunnen bestehend aus Brunnenstock und Trog auf quadratischem Grundriss, aus der Produktion der Eisengießerei G. Kuhn, Stuttgart-Berg, aufgestellt 1874. § 2</p> <p><u>Falkenweg 10 (Flst.Nr. 0-603):</u>        Bauernhaus, lang gestreckter, zweigeschossiger Bau mit Satteldach, massives verputztes Erdgeschoss, Obergeschoss weitgehend in Sichtfachwerk, der Wohnteil giebelseitig in reichem Zierfachwerk, verputzter zweigeschossiger Anbau mit Satteldach; Mitte 18. Jahrhundert, nach Norden erweitert, 1876 (Erdgeschoss des Wohnteils neu aufgemauert, 1952). § 2</p> <p><u>Gehrenberg (Gewann) (Flst.Nr. 0-456)</u>        Landesgrenzstein, an der ehemaligen Gemarkungsgrenze zwischen dem Königreich Württemberg und dem Großherzogtum Baden, Sandsteinquader, Kopf gewölbt, bez. "KW / 314 // GB"        § 2</p> <p><u>Geigental (Gewann) (Flst.Nr. 0-810):</u>        Landesgrenzstein, an der ehemaligen Gemarkungsgrenze zwischen dem Königreich Württemberg und dem Großherzogtum Baden, Sandsteinquader, Kopf gewölbt, bez. "KW // GB / 383"        § 2</p> <p><u>Haldenstraße (Flst.Nr. 0-495):</u>        Wegkapelle St. Anton, hochrechteckiger Bau, verputzt, Nische mit farbig gefasstem Kruzifix, 1852 (i). § 2</p> <p><u>Kornstraße, Seestraße (Flst.Nr. 0-1336):</u>        Laufbrunnen, gußeiserner oktogonaler Brunnenstock, Ende 19. Jahrhundert (ursprünglicher gusseiserner Trog ersetzt durch längsrechteckigen Steintrog, 1951). § 2</p> <p><u>Meersburger Straße 6 (Flst.Nr. 0-671):</u>        Kath. Kapelle St. Georg in Neuhaus, verputzter Saalbau mit Satteldach, eingezogener Polygonalchor, offenes hölzernes</p>	
--	--	---	--

		<p>Glockentürmchen, Sonnenuhr, im Langhaus Kasettendecke mit Deckenbildern, 1883 (i), spätgotischer Ölbergchristus, Neurenaissancealtar; errichtet 1707, Umbau 1881-1883. § 2</p> <p><u>Meersburger Straße 36 (bei) (Flst.Nr. 0-270):</u>        Wegkapelle, verputzter dreiseitig geöffneter Bau mit Vordach auf zwei Holzsäulen, Rückseite im Inneren mit Landschaftsmalerei und Ölbergdarstellung, davor Christusfigur aus Ton, ca. 1490-1500, Kapelle Mitte 19. Jahrhundert; Einfriedung mit schmiedeeisernem Zaun. § 2</p> <p><u>Rieter 1 (bei) (Flst.Nr. 0-1140):</u>        Hofkreuz, Kreuz mit verbrettertem Spiegel und Wetterdach, Holzkruzifix mit Viernageltypus, wohl 19. Jahrhundert. § 2</p> <p><u>Seestraße</u>        - siehe Kornstraße</p> <p><u>St.-Georg-Straße 8/1 (Flst.Nr. 0-681):</u>        Ausgeding, Nebengebäude der "Schweizermühle", zweigeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach, Erdgeschoss verputzt, Obergeschoss und Giebel verbrettert, Obergeschoss rundherum deutlich vorkragend, zum Teil über Knaggen, Balkenkeller, von außen durch Kellerhals zugänglich, um 1600. § 2</p> <p><u>St.-Martin-Platz 2 (Flst.Nr. 0-10):</u>        Kath. Pfarrkirche St. Martin, verputzter Saalbau mit Satteldach, eingezogener Polygonalchor, Chorseitenturm, Spitzbogenportal im Westen, im Inneren flache Gipsdecke mit Deckengemälden von F. Bentele, 1876, und Gebhardt Fugel, 1896/97, Sakramentsnische, 1605 (i), Grabsteine von Pfarrern und des Bauernkriegsführers Eitelhans Ziegelmüller, barocke Holzbildwerke; erbaut 1516/17, erneuert 1896/97, Turm erhöht 1898. § 28</p> <p><u>St.-Martin-Platz 2 (bei) (Flst.Nr. 0-2):</u>        Gefallenendenkmal, mittig auf einer Treppenanlage stehend, auf dreieckigem Grundriss in klassizistischen Formen errichtet, Relief zwischen zwei Säulen mit Christus- und Soldatendarstellung, zwei Namenstafeln, 1926 und nach 1945. § 2</p> <p><u>St.-Martin-Platz 4 (Flst.Nr. 0-1)</u>        Pfarrhaus, zweigeschossig über rechteckigem Grundriss, Satteldach, Türen mittig der Schmalseiten, Sims über die Giebelseiten geführt, 1754. § 28</p> <p><u>Von-Deuring-Straße 8, 10 (Flst.Nr. 0-2308):</u>        Meierhof, seit 1666 Gasthof Lamm, bestehend aus:        - Wohnteil des Hauptgebäudes, zweigeschossiges Einhaus, um 1598 (d) und 1837; - Tanzsaalanbau von 1846, an der Südwestecke des Hauptgebäudes, zwei tonnengewölbte Keller, Gästezimmern im Erdgeschoss und Tanzsaal mit großen Rundbogenfenstern im Obergeschoss; - Scheuer mit Gaststallung, südlich des Hauptgebäudes, Giebelwände in Bruchstein und Sichtziegelbauweise, 1871 § 2</p> <p><u>Von-Deuring-Straße 10:</u>        - siehe Von-Deuring-Straße 8</p> <p><u>Wammeratswatt 1 (Flst.Nr. 0-1716/1):</u>        Bauernhaus, zweigeschossiges traufständiges Einhaus mit Satteldach, Wohnteil in Fachwerk teils in mittelalterlicher Ständerbauweise, Wohnstube mit profilierter Balkendecke; 2. Hälfte 16. Jahrhundert, Ökonomieteil 17. Jahrhundert. § 2</p> <p>Wammeratswatt 3 (Flst.Nr. 0-1710):</p>	
--	--	---	--

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen  
 OBERTEURINGEN „ORTSMITTE II“

		<p>Bauernhaus, zweigeschossiges verputztes Einhaus mit Halbwalmdach,          Erdgeschoss in Ständerbauweise, Obergeschoss in Fachwerk, in den Sturzhölzern der Remisen- und Tenneneinfahrt datiert, 1799 (i) § 2</p> <p><u>Ziegmühle 1 (Flst.Nr. 0-1017):</u>          Ziegmühle, giebelständiges zweigeschossiges, massiv errichtetes Mühlengebäude, in den Giebeldreiecken je drei bauzeitliche Rundfenster, Eingangsportal mit historisierenden Formen und Relief im Giebelfeld, 1767 (i). § 2</p>	
Stadt Friedrichshafen	24.05.24	<p>Die Stadt Friedrichshafen hat keine Planungen oder sonstige Maßnahmen beabsichtigt, die für die Vorbereitenden Untersuchungen der Gemeinde Oberteuringen von Bedeutung sein könnten; Belange der Stadt Friedrichshafen sind durch das geplante Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ voraussichtlich nicht berührt.</p> <p>Sollte im Verlauf des Sanierungsverfahrens eine weitere formelle Beteiligung auf der Grundlage inhaltlich konkretisierter Planunterlagen erfolgen, bitten wir um erneute Beteiligung.</p>	√
Regionalverband Bodensee-Oberschwaben	14.06.24	<p>Hier: Stellungnahme des Regionalverbandes der Regionalverband bringt zum o.g. Verfahren keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	-
Landratsamt Bodenseekreis	17.06.24	<p>Hinweise und Anregungen gegliedert nach den entsprechenden öffentlichen Belangen der Fachbehörden unseres Hauses:</p> <p>I. Belange des Planungsrechts:</p> <p>Für einen Großteil der Flächen innerhalb der vorgesehenen Abgrenzung des Sanierungsgebietes gelten die Regelungen mehrerer Bebauungspläne der Gemeinde Oberteuringen. Vor Umnutzungs- und Nachverdichtungsplanungen wird empfohlen zu prüfen, ob Änderungsverfahren erforderlich werden.</p> <p>II. Belange der Unteren Naturschutzbehörde:</p> <p>Durch Sanierungs-, Modernisierungs- oder Abrissarbeiten können Lebensstätten (z. B. Dachstühle, Gebäudeverschalungen) besonders und streng geschützter Arten betroffen sein. Da artenschutzrechtliche Regelungen auch im Innenbereich zu beachten sind, ist in nachgelagerten Verfahren eine Einschätzung bzgl. der Artenschutzthematik erforderlich.</p> <p>Die auf Seite 24 des GISEK erwähnte blaue Infrastruktur ist in ihrer Wertigkeit als Lebensraum für Flora und Fauna zu berücksichtigen. Auf die entlang von Gewässern bestehenden Schutzregelungen (gesetzlich geschützte Biotop FFH-Gebiete - § 30, 34 BNatSchG) wird hingewiesen. Es wird empfohlen die Untere Naturschutzbehörde bei Planungsüberlegungen frühzeitig einzubeziehen.</p> <p>III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</p> <p>1. Grundwasser:          Die Teilfläche westlich der Rotach liegt in der Zone III b des geplanten Wasserschutzgebiets Markdorf-Stadel.</p> <p>2. Niederschlagswasserbeseitigung:          Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Um von einer schadlosen Einleitung ausgehen zu können, ist das</p>	√ (Untere Naturschutzbehörde)

		<p>Niederschlagswasser von befestigten Flächen im direkten Bodenseeeinzugsgebiet grundsätzlich über die belebte Bodenzone zu filtern. Die Anforderungen an Einleitungen in Oberflächengewässer und das Grundwasser im Bodenseeeinzugsgebiet ergeben sich aus der ökologischen Bedeutung, der Bedeutung des Bodensees als Trinkwasserspeicher und den rechtlichen bzw. technischen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg (Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, Bodenseerichtlinien der IGKB, DWA A 102, LUBW-Leitfaden für gewässerbezogene Anforderungen an Abwassereinleitungen). Eine Entsiegelung der Flächen und die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers sind anzustreben.</p> <p>3. Hochwasserschutz:</p> <p>Wir möchten auf die Hochwasserschutzplanung der Gemeinde Oberteuringen hinweisen und darauf aufmerksam machen, dass bis zu Umsetzung der Maßnahme Teile des Satzungsbereichs im Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Rotach liegen.</p> <p>4. Bodenschutz/Altlasten:</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass für das vorgesehene Sanierungsgebiet folgende Einträge im Altlastenkataster vorliegen: 01047-000 / Augustin-Bea-Str. 11; AS-Tankstelle, Werkstatt 06670-000 / Eugen-Bolz-Str. 3b; AS-Bauunternehmen</p> <p>IV. Belange des Abfallrechts:</p> <p>1. Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Wir regen an folgenden Hinweis zur Abfallverwertung zu geben: „Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m<sup>3</sup> 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.“</p> <p>2. Der Anfall von Abfällen ist zu minimieren. Bei etwaig anfallendem Bodenaushub ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Für den Fall, dass dies nicht möglich ist, ist zu beachten, dass ab 01.01.2024 grundsätzlich verwertbare Böden nicht mehr auf Deponien verbracht werden können (§ 7 Abs. 3 Deponieverordnung - DepV).</p> <p>3. Es wird darauf hingewiesen, dass seit dem 01.08.2023 für die Entsorgung von mineralischen Abfällen (Recycling und Böden) in technischen Bauwerken, wie z. B. Straßen, Gebäude, etc., die Analytik und die darauf basierende Einstufung nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung gilt. Bisherige Untersuchungen sind nicht mehr anwendbar, da die ErsatzbaustoffV nun andere Untersuchungsmethoden vorsieht. Sollen mineralische Abfälle (Recycling und Böden) außerhalb von technischen Bauwerken entsorgt werden, z. B. in Verfüllungen, etc., sind die dafür vorgesehenen Abfälle nach den Anforderungen der ebenfalls seit dem 01.08.2023 geltenden BBodSchV zu analysieren und einzustufen.</p> <p>4. Bei Vorhaben der öffentlichen Hand sollen Bauleistungen so geplant und ausgeschrieben werden, dass, soweit möglich, geeignete und gütegesicherte Recyclingbaustoffe, insbesondere als Schüttmaterial, Material für Tragschichten, etc., gleichberechtigt mit Baustoffen herkömmlicher Art angeboten werden können. Ist dies</p>	
--	--	---	--

		<p>nicht möglich, sind die Gründe dafür zu dokumentieren (§ 2 Abs. 4 LKreiWiG).</p> <p>V. Belange des Immissionsschutzes:</p> <p>Wir gehen davon aus, dass ein Abgleich mit den Beschlüssen des Lärmaktionsplanes 2023 erfolgt.</p> <p>VI. Belange des Straßenbauamtes:</p> <p>Sofern straßenbauliche oder verkehrstechnische Maßnahmen an der K 7735 durchgeführt werden sollen, sind diese mit dem Straßenbauamt abzustimmen bzw. dessen Zustimmung einzuholen.</p> <p>VII. Belange des ÖPNV:</p> <p>Das integrierte städtebauliche Sanierungskonzept „Ortsmitte II“ (GISEK) benennt vor allem in der Stärken-Schwächen-Analyse ab Seite 21 umfassende Maßnahmen zur Optimierung der Verkehrssituation. Darüber hinaus werden auf den Seiten 25 und 26 übergeordnete Entwicklungsziele sowie inhaltliche und räumliche Schwerpunkte definiert. Die angedachten Maßnahmen werden befürwortet.</p> <p>VIII. Belange der Landwirtschaft:</p> <p>Innerhalb der vorgesehenen Abgrenzung des vorgesehenen Sanierungsgebietes sind auch landwirtschaftliche Flächen enthalten, die als Acker bewirtschaftet werden. Da die Sanierung und Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung als Ziel angegeben sind, geht das Landwirtschaftsamt davon aus, dass diese landwirtschaftlichen Flächen unberührt bleiben.</p> <p>IX. Belange der Breitbandversorgung:</p> <p>Der Zweckverband Breitband Bodensee informiert, dass derzeit geförderter Glasfaserausbau „Weiße Flecken“ stattfindet. Die Arbeiten sollen bis Ende 2024 abgeschlossen sein. Ausführendes Unternehmen ist das Stadtwerk am See. Weiterhin wurde der geförderte Glasfaserausbau „Graue Flecken“ beauftragt. Dazu findet aktuell die Planung statt, die Arbeiten sollen bis Ende 2025 abgeschlossen sein, ausführendes Unternehmen ist die Albelektic Biberach. Detaillierte Umfänge erhalten Sie bei Bedarf über den technischen Leiter Herrn Klesel, Telefon 07541 39 86 953, mobil 0151 59 89 68 47, klesel@zvbb.de.</p>	
<p>Regierungspräsidium Freiburg (LGRB)</p>	<p>12.06.24</p>	<p>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:</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>√          (Eine Erstellung des Bodenschutzkonzeptes nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.)</p>

		<p>1.3. Bodenkunde          Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Allgemein 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 einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. <b>Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</b></p> <p>Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschafts-gesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die natürlichen Boden-funktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.</p> <p>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.</p> <p>2.1. Ingenieurgeologie          Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:          Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. 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.</p> <p>2.2. Hydrogeologie          Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p>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.</p> <p>2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)          Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	
--	--	--	--

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen  
 OBERTEURINGEN „ORTSMITTE II“

		<p>3. Landesbergdirektion        3.1. Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>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.</p>	
<p>Regierungspräsidium        Tübingen</p>	<p>11.06.24</p>	<p><u>Belange des Hochwasserschutzes:</u>        Wir weisen darauf hin, dass im Städtebaulichen Entwicklungskonzept Ortsmitte II in Oberteuringen <b>festgesetzte Überschwemmungsgebiete vorhanden sind. Die Ausweisung neuer Baugebiete auf diesen Flächen ist unzulässig (keine Bagatellgrenze).</b></p> <p>Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor: (Direktlink: <a href="https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/3kSi9IAbT32DFIF1fBkjC">https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/3kSi9IAbT32DFIF1fBkjC</a>)</p> <p>Maßgeblich und verbindlich ist der tatsächlich von einem hundertjährigen Hochwasser betroffene Bereich – unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte.</p> <p>Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.</p> <p>Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). So ist u. a. untersagt, auf diesen Flächen <b>neue Baugebiete auszuweisen</b> (§ 78 Abs. 1 WHG). Außerdem ist die <b>Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen</b> (§ 78 Abs. 4 WHG) sowie das <b>Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten</b> (§ 78a Abs. 1 Nr. 5 WHG). Nur unter den in § 78 Abs. 2 WHG genannten strengen Voraussetzungen kann in Ausnahmefällen die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zugelassen werden.</p> <p>Hierzu ist u. a. darzulegen, dass eine Siedlungsentwicklung nicht an anderer Stelle möglich ist oder an anderer Stelle geschaffen werden kann.</p> <p>Die neun genannten Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen. Ausnahmegenehmigungen können unter Vorlage entsprechender Nachweise bei den unteren Wasserbehörden beantragt werden. Das gesetzliche Verbot, neue Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten auszuweisen, ist einer Abwägung <u>nicht</u> zugänglich. Entgegen dem Verbot ausgewiesene Baugebiete sind fehlerhaft.</p> <p>Ein neues Baugebiet liegt vor, wenn die erstmalige Bebauung einer Fläche durch Bauleitplanung ermöglicht wird. Dies ist in jedem Fall gegeben, wenn eine Überplanung des Außenbereichs erfolgt. Ob dies hier der Fall ist, muss durch die Baurechtsbehörde geprüft werden.</p> <p>Sollte es sich um einen Bebauungsplan handeln, welcher in den Anwendungsbereich des §78 Abs. 3 WHG fällt, sind außerdem die dort genannten ausdrücklichen Abwägungsbelange (u.a. Vermeidung</p>	<p>-</p>

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen  
 OBERTEURINGEN „ORTSMITTE II“

		<p>nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger und hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.          Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.</p> <p>Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst planen und bauen etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.</p> <p>Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG sowie des § 65 Abs. 1 WG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ100 der HWGK) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.</p>	
--	--	--	--

*Tabelle 1 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Belange von den Vorbereitenden Untersuchungen unmittelbar bzw. mittelbar betroffen werden*

<b>TÖB</b>	<b>Datum der Stellungnahme</b>	<b>Rückmeldung</b>	<b>Weitere Beteiligung</b>
Bundeswehr	16.05.24	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.	-
Gemeinde Horgenzell	22.05.24	Die Belange der Gemeinde Horgenzell sind nicht betroffen, daher ist eine weitere Beteiligung nicht erforderlich.	-
Vermögen und Bau Baden-Württemberg	16.05.24	Von Seiten des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Ravensburg bestehen keine Einwendungen gegen die oben genannte städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Ortsmitte II". Voraussetzung hierfür ist, dass die bau- und nachbarrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.	-
Deutscher Wetterdienst	22.05.24	Durch die Sanierung des Gebietes „Ortsmitte II“ werden die Belange des Deutschen Wetterdienstes nicht berührt. Es gibt keine Einwände oder Bedenken.	-
Deutsche Flugsicherung (DFS)	28.05.24	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.	-
Handwerkskammer Ulm	20.06.24	Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.	-
Netze BW	27.05.24	im Geltungsbereich der o.g. Planung unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.	-

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen  
 OBERTEURINGEN „ORTSMITTE II“

Vodafone West GmbH	10.06.24	<p>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.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	-
Telekom Deutschland GmbH	12.06.24	<p>Die Telekom Deutschland GmbH - 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:</p> <p>Gegen die Sanierungsarbeiten haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich ggf. Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Die entsprechenden Pläne können unter <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/</a> eingesehen werden.</p> <p>Grundsätzlich gilt: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>Im Zuge einer Straßensanierung wird von uns dann auch geprüft, ob Maßnahmen zur Kabelauswechslung nötig sind. Bitte wenden Sie sich hierzu erneut an unsere Bauleitplanung.</p>	-

*Tabelle 2 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Belange von den Vorbereitenden Untersuchungen nicht betroffen werden*

√ = Wird im weiteren Verlauf berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die TÖB eine frühzeitige Beteiligung erbeten, sofern es um Bereiche geht in den Leitungstrassen liegen oder im Rahmen der Umsetzung konkreter Maßnahmen einzelne öffentliche Belange oder sonstige Rechtsbereiche betroffen sind.

### **4.3 Abwägung**

In diesem Abschnitt erfolgt eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 136 Abs. 4 BauGB und Bewertung der Durchführbarkeit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme.

Die Verpflichtung zur Abwägung trifft die Gemeinde für die Sanierung als Gesamtmaßnahme, nicht aber für jede einzelne grundstücksbezogene Maßnahme. Abwägungsrelevant sind vor allem die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Planung und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Dabei besteht grundsätzlich ein Gestaltungs- und Beurteilungsspielraum, der maßgeblich damit zusammenhängt, dass der Erlass der Sanierungssatzung am Beginn der Sanierung steht und zu diesem Zeitpunkt noch keine hohen Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele gestellt werden dürfen. Es muss insbesondere nicht bereits unmittelbar nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung erkennbar sein, wie das Sanierungsgebiet im Einzelnen genutzt werden soll. Höhere Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungssatzung sind erst mit fortschreitendem Sanierungsverfahren, insbesondere im Hinblick auf die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB, zu stellen.

Zusammenfassend können für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Ortsmitte II" folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Ziele und Zwecke der Sanierung stehen im Einklang mit den Zielen der Landesplanung
- In der gültigen Fassung des Flächennutzungsplans entsprechen die Ziele und Zwecke der Sanierung den Darstellungen
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Eigentümer durch das Beteiligungsverfahren nach § 137 BauGB durchgeführt
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Stellungnahmen, die den Zielen entgegenstehen, wurden nicht eingereicht

Alle relevanten Anregungen der Träger der öffentlichen Aufgabenträger sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert und berücksichtigt worden.

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände. Bei Vorliegen eines städtebaulichen Missstandes im Sinne von § 136 BauGB kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Anwendung des Sanierungsrechts erforderlich ist.

Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials ist umfassend im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB erfolgt und bezieht die Erhebungen und Ergebnisse des GISEKs „Ortsmitte II“ in die Abwägung mit ein.

Zur Vermeidung einer Verfestigung der Missstände ist es erforderlich, die um sich greifenden Leerstände und die damit einhergehende zunehmend geringe Investitionsbereitschaft der Eigentümer aufzulösen. Insoweit steht das öffentliche Interesse an der Entwicklung des Untersuchungsgebietes durchaus über den Partikularinteressen der betroffenen Eigentümer; zumal die Leerstände und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Wirkungen auf ihre Umgebung, die von den betroffenen Immobilien

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen  
OBERTEURINGEN „ORTSMITTE II“

ausgeht, im Übrigen auch darauf zurückzuführen sind, dass die Eigentümer in der Vergangenheit ihrer Pflicht zur Instandhaltung nicht im notwendigen Maße nachgekommen waren.

Nach den im Maßnahmenplan beabsichtigten öffentlichen Maßnahmen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in Ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich ergeben würden.

## 5. Grundsätze der Durchführung privater Maßnahmen

In der Maßnahmenübersicht in der Antragstellung waren Maßnahmen aufgeführt, die aufgrund einer Inaugenscheinnahme von außen notwendig sind, um eine erfolgreiche städtebauliche Erneuerung durchzuführen.

Daher wurde nun im Zuge der Durchführung der Befragung eine Aktualisierung des Maßnahmenplans und der Kosten- und Finanzierungsübersicht durchgeführt.

Auf Antrag/Anfrage der jeweiligen Eigentümer wird eine etwaige Förderung durch das Büro Reschl Stadtentwicklung in Rücksprache mit der Verwaltung geprüft und eine Entscheidung getroffen. Folgende Voraussetzungen sind dabei zu beachten:

- das Vorhaben darf vor der Prüfung nicht begonnen werden
- grundsätzlich ist darauf zu achten umfassende Modernisierungsmaßnahmen zu fördern, die alle wesentlichen Mängel und Missstände beseitigen und den Gebrauchswert des Gebäudes erhöhen (in Einzelfällen können sog. „Restmodernisierungen“ in die Förderung einbezogen werden)
- daher unterliegen turnusmäßige Instandhaltungen oder Renovierungen der Pflicht des Eigentümers
- eine frühzeitige Abstimmung und Vereinbarung einer Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde Oberteuringen, in der gestalterische und städtebauliche Aspekte, die Förderhöhe und der Durchführungszeitraum festgelegt werden

Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (StBauFR) erfolgt die Förderung der Gemeinde für die Erneuerung privater Gebäude durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrags. Die Obergrenze und Konditionen sind im Zuge der Beschlussfassung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets gesondert festzulegen.

Wir empfehlen folgende Elemente zu berücksichtigen:

- Benennung einer Bagatellgrenze von 10.000 € (einer Untergrenze für anerkenungsfähige Herstellungskosten), damit Maßnahmen mit zu geringem Wirkungsgrad ausgeschlossen werden (da hier der Aufwand für eine Prüfung die Förder-summe übersteigt)
- Festlegung einer Förderobergrenze von insgesamt 375.000 € für alle privaten Maßnahmen und kann. Bei Bedarf kann diese Obergrenze im weiteren Verlauf der städtebaulichen Sanierung durch einen Beschluss des Gemeinderats angepasst werden.

Fördersatz für private Maßnahmen:

Anerkannte Herstellungskosten	Zuschussquote
bis 100.000 €	12,5 Prozent

Nach der Städtebauförderrichtlinie (StBauFR) Punkt 10.2.2.1 kann ein Zuschuss maximal 35% der förderfähigen Kosten betragen.

Eine Förderung privater Neuordnungen sollte grundsätzlich an die Regelung geknüpft sein, das Grundstück wieder einer Bebauung nach gestalterischen und städtebaulichen Maßgaben und der Einhaltung der Entwicklungsziele zuzuführen. Für den Umfang der Förderung für Grundstücksneuordnungen empfehlen wir auf die Entschädigung des Gebäuderestwerts zu verzichten und die Entschädigung der durch Rechnungsvorlage nachgewiesenen Abbruchkosten zu begrenzen. Hierbei schlagen wir eine Förderobergrenze von maximal 20.000,00 €, bei Förderung von 100 % der Kosten vor.

Für private Vorhaben, die die oben genannten Anforderungen nicht erfüllen, empfehlen wir ein eigenes kommunales Förderprogramm aufzulegen, um Maßnahmen mit geringer Intensität, aber großer positiver Wirkung für das Ortsbild, parallel zum Landessanierungsprogramm zu fördern.

Dies sollten Maßnahmen sein, die über die Eigentümerpflicht hinausgehende Instandsetzungsmaßnahmen hinausgehen. Beispielsweise:

- Einbau und Wiederherstellung von ortsbildgerechten Klappläden, Fenstern und Türen
- Erhalt historischer und ortsbildtypischer Fassaden oder Bauteile (Geländer, etc.)
- Die Entsiegelung und ortsbildgerechte Gestaltung von Grünräumen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind
- Erhalt ortsbildtypischer Gestaltungselemente wie z.B. Schriften oder Werbeträger

## 6. Sanierungskonzeption

Mit Bescheid vom 30.04.2024 wurde der Gemeinde Oberteuringen der Zuwendungsbescheid zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte II“ zugesandt. Der Förderrahmen im Landessanierungsprogramm (LSP) beträgt 3.000.000 €, was Finanzhilfen von 1.800.000 € bedeutet, die bis 30.04.2033 bereitgestellt werden.

Diese Mittel werden die kommenden Jahre zeitnah und zielgerichtet für die in der Maßnahmenübersicht dargestellten öffentlichen Maßnahmen und privaten Modernisierungen und Neuordnungen verwendet.

Im Bereich der öffentlichen Maßnahmen nimmt der Grunderwerb und Ordnungsmaßnahme des Mesnerhauses und der Raiffeisenstraße sowie zunächst die Platzgestaltung des Franz-Roth-Platzes eine bedeutende Rolle ein. Im Jahr 2025 ist außerdem der Beginn der Erschließungsmaßnahmen (barrierefreie Randbereiche) in der Adenauer Straße, Eugen-Bolz-Straße und Augustin-Bea-Straße vorgesehen. Auch die Restmodernisierung des Rathauses/Mesnerhaus wird im Jahr 2025 beginnen.

Für die konsequente Erneuerung und energetische Sanierung zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität ist die Förderung von Maßnahmen im privaten Eigentum vorgesehen. Es besteht die Notwendigkeit mehrere private Wohn- und Geschäftsgebäude umfassend zu modernisieren, wobei hierbei die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer vorausgesetzt wird.

Für die Durchsetzung der Sanierungsziele gibt es nach § 144 BauGB sanierungsrechtliche Instrumente (wie z.B. die sanierungsrechtliche Genehmigung unter Auflagen).

## 7. Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Im Rahmen der Antragstellung wurde bereits eine detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Umsetzung der Sanierungsziele erstellt und hier nochmals dargestellt. Diese wurde nur im Hinblick auf die Anzahl der privaten Baumaßnahmen nach den Ergebnissen der Befragung und der Anpassung öffentlicher Maßnahmen konkretisiert. Hierbei sind statt 25 nur noch 15 Maßnahmen mit geringer Intensität in Planung; die geplanten Maßnahmen mit hoher Intensität haben sich von 15 auf 7 verringert. Darüber hinaus kamen allerdings vier private Abbrüche mit einer Förderobergrenze von 30.000 € hinzu.

Für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Erneuerungsgebiet „Ortsmitte II“ ist eine finanzielle Unterstützung notwendig.

Auf Grundlage des Neuordnungskonzeptes und des dazugehörigen Maßnahmenplans ergibt sich folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht:

<b>I Ausgaben:</b>	<b>€</b>
<b>1. Vorbereitende Untersuchung</b>	10.000
<b>2. Weitere vorbereitende Untersuchungen</b>	
Fachplanungen	30.000
Öffentlichkeitsarbeit	10.000
<b>3. Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen</b>	
Grunderwerb Mesnerhaus	
Grunderwerb / Ordnungsmaßnahme Raiffeisenstraße	1.804.000
Erschließungsmaßnahmen (Plätze)	925.500
Franz-Roth-Platz	
3.700 m <sup>2</sup> x 250 € (Obergrenze)	
Erschließungsmaßnahmen (Barrierefreie Randbereiche)	500.000
Adenauer Straße, Eugen-Bolz-Straße, Augustin-Bea-Straße	
2.000 m <sup>2</sup> x 250 € (Obergrenze)	
<b>4. Baumaßnahmen</b>	
Restmodernisierung Rathaus/Mesnerhaus	300.000
Modernisierung Gasthof	750.000
Privater Abbruch (4x geplant jeweils 30.000)	120.000
Privat geringe Intensität (15 x 10.000 €)	150.000
Privat hohe Intensität (7 x 25.000 €)	175.000
<b>5. Vergütung</b>	150.000
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>4.924.500</b>
<b>II Einnahmen</b>	<b>0</b>
<b>III Benötigter Förderrahmen</b>	<b>4.924.500</b>
<b>Finanzhilfen 60 Prozent</b>	<b>2.954.700</b>
<b>Anteil Gemeinde 40 Prozent</b>	<b>1.969.800</b>

## 8. Wahl des Sanierungsverfahrens

### 8.1 Gesetzliche Grundlagen

Neben dem Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets und der Sanierungssatzung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB muss auch eine Entscheidung über das geeignete Sanierungsverfahren getroffen werden. Hierbei unterscheidet das BauGB zwei Alternativen:

- Das „vereinfachte“ Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB
- Das „klassische“ oder „umfassende“ Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB

Die §§ 152 – 156a BauGB des besonderen Städtebaurechts enthalten unter anderem folgende Regelungen:

- Die Preisprüfung bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks oder bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts, um Grundstücke für die Sanierungsziele zum sanierungsunbeeinflussten Wert zu erwerben.
- Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, d.h. die Verpflichtung des Eigentümers zur Finanzierung der Sanierung, eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks, an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung entspricht.

Nach § 153 BauGB Abs. 2 ist eine Preisprüfung für jeden im Sanierungsgebiet abgeschlossenen Kaufvertrag durchzuführen. Dabei ist die Genehmigung des Kaufvertrags bei einer Überschreitung des Verkehrswerts von mehr als 10 Prozent zu versagen. Hierbei ist der sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert zugrunde zu legen, um bei Grundstücksverkäufen Bodenspekulationen zu verhindern.

Nach § 127 Abs. 2 BauGB entfällt die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bei der Anwendung des „umfassenden“ Verfahrens.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB sind nach § 142 Abs.4 BauGB auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht notwendig sind.

Daher sind im „vereinfachten“ Verfahren die Erhebung von Ausgleichsbeträgen und die Möglichkeit der Preisprüfung nicht anwendbar.

Es ist also abschließend zu prüfen, ob durch die Durchführung der Maßnahmen im Sanierungsgebiet eine sog. sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entstehen und ob ohne die Möglichkeit der Preisprüfung eine Erschwerung der Durchführung bestehen könnte.

Eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist zu erwarten, wenn die Gemeinde im Rahmen der Durchführung der Sanierung folgende städtebauliche Verbesserungen anstrebt:

## Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen OBERTEURINGEN „ORTSMITTE II“

- Erhebliche Verbesserung der Bodenbeschaffenheit oder der Grundstückszu-  
schnitte, z.B. durch Beseitigung von Altlasten oder Bodenneuordnung
- Erhebliche Verbesserung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- Erhebliche Verbesserung des Erschließungszustandes, z.B. öffentliche Park-  
möglichkeiten oder umfassende Aufwertung des Ortskerns (erstmalige Her-  
stellung)
- Erhebliche Verbesserung der Gewerbestruktur durch die Wiedernutzbarma-  
chung einer Gewerbebrache
- Erhebliche Verbesserung der Struktur und Lage des Sanierungsgebietes,  
durch z.B. die Beseitigung von Nutzungskonflikten

Wenn keine erheblichen Änderungen der Bodenordnung im Gebiet vorgesehen sind, dann kommt die Anwendung des „vereinfachten“ Verfahrens in Betracht.

Beim „vereinfachten“ Verfahren gibt es darüber hinaus die Entscheidungsmöglichkeit auf die Anwendung des § 144 BauGB ganz oder teilweise auf die Abschnitte 1 und 2 zu verzichten.

Auf die Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen hat die Verfahrenswahl keine Auswirkungen. Auch die steuerrechtlichen Vorschriften unterscheiden sich nicht.

Bei der Wahl des Verfahrens besteht grundsätzlich kein Ermessenspielraum für die Gemeinde. Nach dem Gesetz (BauGB) wird davon ausgegangen, dass nur das ein oder andere Verfahren auf den Einzelfall passt. Daher ist die Entscheidung der Verfahrenswahl sorgfältig zu treffen und zu begründen.

## 9. Begründung der Verfahrenswahl

Nach intensiver Erörterung der Verfahrenswahl mit der Verwaltung wird für die Durchführung der zukünftigen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „ORTSMITTE II“ das „umfassende“ Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB vorgeschlagen.

Bei dieser Entscheidung ist vor allem die grundlegende Neuordnung mit umfangreichen gemeindlichen Grunderwerb der ehemaligen Obstbaumschule des Maßnahmenplans ausschlaggebend.

Angesichts dieser Aussichten, d.h. einer Gebietsumstrukturierung, ist eine Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB angemessen für die geplanten Maßnahmen und die Verhältnisse im Gebiet, da voraussichtlich von erneuerungsbedingten Einnahmen der Gemeinde (nach Punkt 5.5. StBauFR) ausgegangen wird. Darüber hinaus stehen die Erhaltung und Verbesserung des Bestands durch private Modernisierungsmaßnahmen sowie die Aufwertung öffentlicher Räume im Vordergrund. Um diese Gebietsumstrukturierung und Aufwertung bestmöglich betreuen und steuern zu können, ist eine Durchführung im „klassischen Verfahren“ als sinnvoll anzusehen.

Von der Möglichkeit auf die Anwendung des § 144 BauGB Absatz 1 und/oder 2 ganz oder teilweise zu verzichten wird nicht Gebrauch gemacht.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich unter anderem auf:

- Vorhaben nach § 29 BauGB welche die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung zum Inhalt haben
- die Beseitigung baulicher Anlagen
- erhebliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlage

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) erstreckt sich unter anderem auf:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks
- Die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- Die Begründung, Änderung und Aufhebung einer Baulast
- Die Teilung eines Grundstücks

Da Schlüsselgrundstücke zur zeitnahen Durchführung der städtebaulichen Erneuerung notwendig sind, kann nicht auf die Aufwendung des § 144 Absatz 1 und 2 BauGB verzichtet werden. Daher ist der Eintrag eines Sanierungsvermerks in die Grundbücher der Eigentümer im Sanierungsgebiet notwendig.

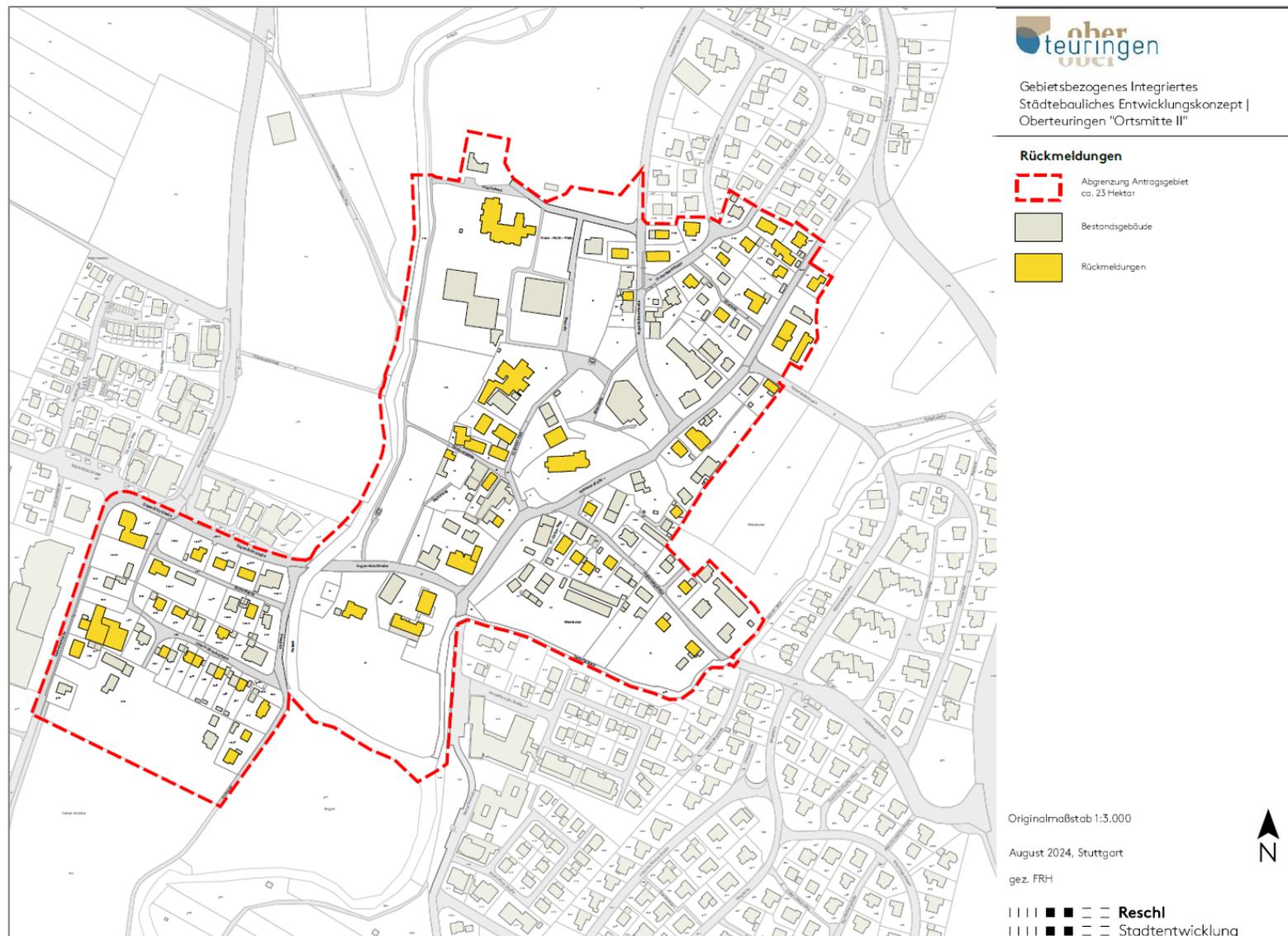
## **10. Abgrenzung des Sanierungsgebietes**

Die formale Voraussetzung für die Förderung von öffentlichen und privaten Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung unter Einbezug der bewilligten Finanzhilfen ist der Beschluss der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durch den Gemeinderat und der ortsüblichen Bekanntmachung.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und Rücksprache mit der Verwaltung wurden neue Informationen gewonnen, die eine Änderung der Gebietsabgrenzung begründen. Im Zuge der Neugestaltungsplanung des Franz-Roth-Platzes wurde der Abgrenzungsbereich im Norden angepasst, um zusätzliche Stellplätze schaffen zu können. Des Weiteren wurde der Sportplatz neben dem Friedhof im Norden des Gebietes hinzugefügt. Die Abgrenzung ist im Plan in der Anlage 3 dargestellt. Das Gebiet umfasst somit 25 ha und ist Bestandteil der Sanierungssatzung.

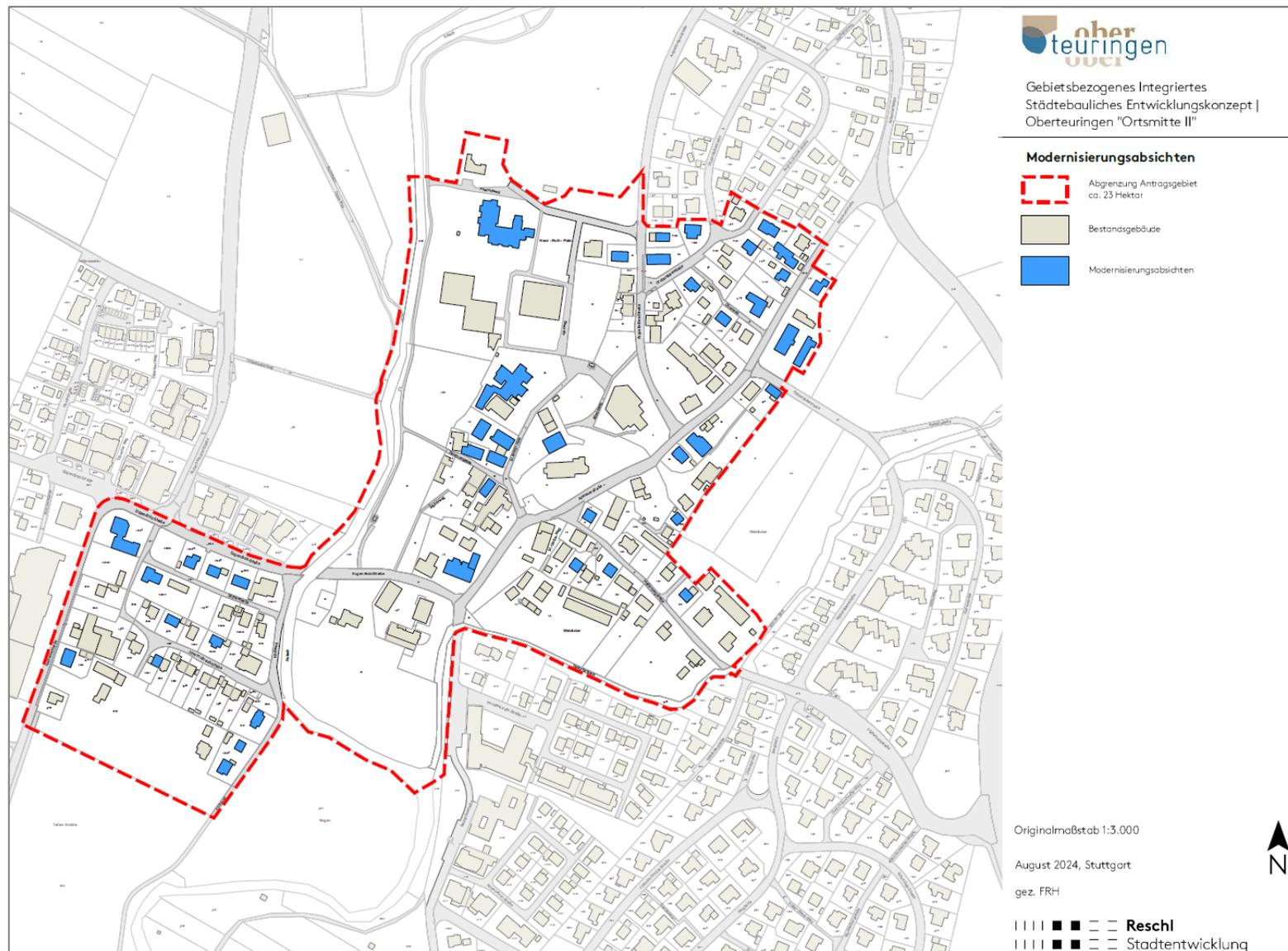
Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen  
OBERTEURINGEN „Ortsmitte II“

Anlage 1 Rückmeldungen Privater



Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen  
OBERTEURINGEN „Ortsmitte II“

Anlage 2 Modernisierungsabsichten Privater



Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen  
 OBERTEURINGEN „Ortsmitte II“

Anlage 3 Abgrenzung des Gebiets und Maßnahmen

