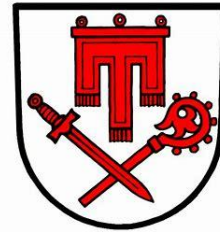


# Flächennutzungsplan

der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

## TETTANG - NEUKIRCH



### 10. ÄNDERUNG

## Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bürgermoos West BA II – Erweiterung“, Gemarkung Tettang

Stand: 01.09.2025



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 88 12  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail [rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)

## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
<b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tett nang - Neukirch hat in öffentlicher Sitzung am . . . . 2025 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Bürgermoos West BA II – Erweiterung“, Gemarkung Tett nang beschlossen.

## RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Bürgermoos West BA II – Erweiterung“, Gemarkung Tett nang ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 01.09.2025 maßgebend. Der räumliche Änderungsbereich ist im Detailplan „rot gestrichelt“ umrandet.

Beschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss  
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

Stadt Tett nang, den

.....  
Regine Rist, Vorsitzende der VVG

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Bürgermoos West BA II – Erweiterung“, Gemarkung Tett nang.

Der textliche und zeichnerische Inhalt der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Bürgermoos West BA II – Erweiterung“, Gemarkung Tett nang stimmt mit der Beschlussfassung vom . . . . . überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss  
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

Stadt Tett nang, den

.....  
Regine Rist, Vorsitzende der VVG





*Luftbild (ohne Maßstab)*

## Auswirkungen der Planung

### Variantenprüfung

Standortalternativen stehen nicht zur Diskussion. Die geplanten Gewerbeflächen schließen direkt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet „Bürgermoos West BA II“ an.

### Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie im Bestand über die Marienfelder Straße. Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes entlang der Marienfelder Straße ist gesichert. Die vorhandene Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser kann über den bereits bestehenden RW-Rückhaltebereich im Süden des Plangebietes entwässert werden.

### Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet liegt außerhalb der wasserrechtlichen Abgrenzung von Überschwemmungsbereichen (Hochwasser HQ100). Der Bereich ist ebenso bei keinem extremen Hochwasser-Ereignis (Hochwasser HQExtrem) betroffen.

## **Altlasten**

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

## **Biotope**

Südlich des Plangebietes und südlich des vorhandenen RW-Rückhaltebereiches im Plangebiet verläuft der Bürgermoos-Graben, der eine Offenland-Biotop darstellt.

## **Artenschutz**

(siehe Anlage: **Bericht zur Überprüfung Artenschutz 2024**, Luis Ramos, Ravensburg vom 07.11.2024)

## **Maßnahmen und Diskussion**

In Bezug auf den Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II-Erweiterung“ und Artenschutzbelange müssen mindestens folgende Punkte zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Verstöße gegen die Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes abgestimmt, beachtet und diskutiert werden:

- Erhalt der als mittel bis gut bewerteten Populationsgröße der Zauneidechsen am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches. Erhalt der Habitateigenschaften. Ggfs. turnusgerechte Pflege der Biotopfläche, um eine vollständige Verbuschung zu vermeiden, so dass ausreichend Sonnenplätze usw. für die Zauneidechsen bestehen bleiben. Ein Auf-Stock-Setzen großer Bereiche jedoch, muss vermieden werden, da ansonsten sämtliche Habitateigenschaften verloren gehen (siehe Nachbarfläche östlich).
- Der Erhalt des Zauneidechsenhabitats ist mit dem Erhalt und Schaffung von Pufferflächen im Umfeld des Grabens, also auf beiden Seiten des Grabens, verknüpft. Planungen auf der südwestlichen Fläche Flst. 1070 sind nicht bekannt. Jedoch ist wegen den bestehenden Vorkommen der Zauneidechse, aber auch des brutverdächtigen Feldschwirls als stark gefährdete Art mit nur sehr wenigen regionalen Vorkommen, hier entsprechende Abstimmungen und Maßnahmen wichtig, um eine Gefährdung beider Sachverhalte zu vermeiden.
- Vor allem in Bezug auf die Zauneidechsen ist für das Überleben der Population eine Vernetzung mindestens entlang des gesetzlich geschützten Biotops und Habitats entlang des Grabens – beidseitig ! – erforderlich. Der Erhaltungszustand der Zauneidechsen wird tendenziell als ungünstig-mittel eingestuft, da direkt angrenzende Habitatflächen - insbesondere die entlang des Grabens östlich – beeinträchtigt wurden/werden.
- In der Verlängerung des Biotops bzw. Grabens in östliche Richtung (auf der benachbarten Fläche östlich der Marienfelder Straße) fanden erhebliche Eingriffe statt. Die ehemals bestehenden Feldgehölze, Sträucher, Stauden, Schilf- und sonstige Strukturen sind entfernt worden.

Diese Maßnahme verursachte nach fachlicher Einschätzung direkte negative Auswirkungen für die Fledermäuse (Entfernung von Leitstrukturen), Zauneidechsen (Verlust der günstigen Habitateigenschaften und ggfs. sogar Totalverlust der ehemaligen Vorkommen aus dem Jahr 2019), Brutvorkommen der Vögel, Fische u.a. Zudem handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope und um eine FFH-Fläche. Aktuell werden die Böschungen auf beiden Seiten des Grabens nachwievorr zurückgeschnitten bzw. gemäht.



- Um weiterhin Eingriffe in das als FFH-Gebiet geschützten Bürgermooser Bach (Bürgermooser Graben) zu vermeiden, muss die Festsetzung eines beidseitigen Gewässerrandstreifens als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Ziel einer naturnahen Gewässer- und Uferentwicklung umgesetzt und beachtet werden (siehe Erläuterung der Eingriffe oben).
- Neben Laichvorkommen vom Grasfrosch bestehen im Graben auch Fischvorkommen. Der Verfasser konnte keine Bestimmung treffen. FFH-relevante Arten werden aber nicht ausgeschlossen. Aktuell wird der Bach aus verschiedenen Gründen beeinträchtigt (Emissionen aus dem Gewerbe, keine Verschattung mehr, Eintrag von Müll und Schnittgut aus den Mäharbeiten, Eintrag aus landwirtschaftlichen Flächen usw.), so dass hier Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen erforderlich sind, um eine weitere Verschlechterung des Zustandes zu vermeiden.
- **Fallenwirkungen und Barrieren** für die **Amphibien** müssen vermieden werden.
- Das Thema Lichtemissionen und der Erhalt von Leitstrukturen für die Fledermäuse und zum Schutz der Insektenfauna muss berücksichtigt werden. Nach der Entnahme der bedeutsamen Feldgehölze und Sträucher östlich des Geltungsbereiches (entlang des Grabens) ist die Wiederherstellung und Schaffung von Habitatstrukturen erforderlich.
- Zwischen dem Siedlungsraum Bürgermoos/Tett nang und den Habitaten westlich (Feuchtgebiet im Bereich der L333 bzw. Pfingstweid, Tett nanger Straße, Waldflächen) bestehen deutliche Wechselbeziehungen der Fledermäuse. Sämtliche Gehölzstrukturen wurden als Leitstrukturen von Langohren und Mausohren festgestellt. Siehe Kontakte im Kapitel Fledermäuse. Der Erhalt der Trittsteine und tradierten Leitstrukturen muss beachtet werden. Weitere Trittsteine durch Neupflanzungen müssen die Funktion der Leitstrukturen sichern.
- Neben dem brutverdächtigen Feldschwirl, Reviere von Goldammer u.a., und sonstiger Arten (Nahrung suchender Grünspecht, jagende Greifvögel usw.) müssen Gefährdungen durch Vogelschlag vermieden werden.
- Im Rahmen der Baufeldfreimachung und sämtlichen geplanten Lagerstätten von Baumaschinen, Baumaterial, Baustelleneinrichtungen usw. müssen die Lebensstätten der Zauneidechse geschützt werden.
- Die gepflanzten Stieleichen müssen geschützt werden.

### **Artenschutz**

(siehe Anlage: **FFH-Vorprüfung**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 05.03.2025)

### **Bürgermoos Graben:**

Der Bürgermoos Graben selbst als Bestandteil des FFH-Gebiets wird in seiner jetzigen Form nicht verändert. Auch die Beschattung durch das Feldgehölz bleibt erhalten.

### **Fledermäuse:**

Aus dem Artenschutz-Bericht geht hervor, dass die Gehölzstrukturen entlang des Bürgermoos-Grabens maßgeblich einen Beitrag als Flugroute der Fledermäuse aus den Quartieren in der Siedlung in die Jaggebiete nordwestlich des Vorhabens leisten.

Bestehende Beeinträchtigungen durch das angrenzende Gewerbegebiet sind in Form einer großen und auffälligen Leuchtreklame der Firma Layer zu erkennen, die nachts direkt in

das Feldgehölz des FFH-Gebiets scheint. Das Gehölz sorgt zwar für eine gewisse Abschirmung des Lichts, jedoch werden die Auswirkungen dadurch nicht vollständig gemindert. Aktuell stellt dieses Feldgehölz eine sichere Leitstruktur auch deswegen dar, weil neben der eigentlichen Struktur (Bäume, hohe Sträucher) auch eine Abschirmung von Licht erreicht wird. Im Zuge des hier betrachteten BPlans bleibt das Feldgehölz vollständig erhalten.

Die Erfassungen aus dem Artenschutz-Gutachten zeigen, dass trotz der Beleuchtung der Firma Layer eine Aktivität von Mausohren vorhanden ist. Daten zum Bestand vor Anlage der Beleuchtung gibt es keine, jedoch ist zu erwarten, dass die Beeinträchtigungen der Beleuchtung den Bestand beeinflussen.

Direkt angrenzend an den südlichen Rand des Geltungsbereiches liegt die Grenze des Bebauungsplans „Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II“, der ebenfalls das FFH-Gebiet in Teilen überplant. Der Bereich rund um den Bürgermoos-Graben wird hier als öffentliche Grünfläche festgesetzt und soll mit zusätzlichen Einzelgehölzen bepflanzt werden.

Gemäß FFH-Vorprüfung im Rahmen des BPlans „Bürgermoos West BA I“ wurde folgende Begründung beigelegt: „Bei Erhaltung des Bürgermooser Baches, der Festsetzung eines 16 m breiten Gewässerschutzstreifens als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie biotoptypenidentischer Wiederherstellung der § 30-Biotope an anderer Stelle innerhalb des Plangebiets und Erhaltung von Einzelbäumen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.“

In Kombination mit den Festsetzungen des BPlans „Bürgermoos West BA II – Erweiterung“, in dem die Bebauung ausschließlich auf nördlicher Flurstücks-Hälfte erfolgen soll, verbleibt ein ausreichend großer Korridor für die Transferflüge der Fledermäuse erhalten.

Es gibt Studien, die eine Mindestbreite für Flugkorridore von Fledermäusen angeben von 3-5m, idealerweise jedoch über 10m. Diese erforderliche Mindestbreite bleibt trotz der geplanten Bebauung der BPläne „GE Bürgermoos West BA II“ und „GE Bürgermoos West BA II - Erweiterung“ erhalten - hier sogar über 50m Breite zwischen den Baugrenzen.

→ keine Beeinträchtigung des Großen Mausohrs durch das Vorhaben selbst zu erwarten.

#### **Biber:**

Spezifische Studien zur Geräuschempfindlichkeit von Bibern in Bezug auf Gewerbegebiete sind derzeit nicht verfügbar. Allgemein ist bekannt, dass Biber (*Castor fiber*) in verschiedenen Lebensräumen vorkommen, einschließlich urbaner und peri-urbaner Gebiete. Sie zeigen eine gewisse Anpassungsfähigkeit an menschliche Aktivitäten und können in der Nähe von Siedlungen und Infrastruktur leben. Da der Bereich der Retentionsfläche bestehen bleibt und die Bebauung in ausreichendem Abstand zum Graben vorgesehen ist, sind relevante Beeinträchtigungen des Nahrungshabitates durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

→ keine Beeinträchtigung des Bibers durch das Vorhaben zu erwarten!

#### **Zauneidechse:**

Der Lebensraum der Art im betrachteten Gebiet befindet sich ausschließlich innerhalb des Feldgehölzes, in dem die Nachweise erbracht wurden. Da dieser Bestand nicht vom Vorhaben verändert wird, sind keine negativen Auswirkungen auf die Art zu erwarten.

→ keine Beeinträchtigung der Zauneidechse durch das Vorhaben zu erwarten!

### Weitere Arten:

#### **Feldschwirl**

Die Art wurde mit dem Status Brutverdacht innerhalb des Feldgehölzes festgestellt. Die Nachweise in der maßgeblichen Brutzeit 2024 erfolgten in der südwestlichen Habitatfläche einschließlich des halboffenen, mit Schilf bewachsenen Biotops, am südwestlichen Rande des Plangebietes. Den Angaben aus dem Artenschutz-Gutachten zufolge kommt er sowohl im Biotop bzw. Habitat innerhalb des Geltungsbereiches, als auch innerhalb der brach liegenden Fläche Flurstück Nr. 1070 mit den vorkommenden Stauden (Mädesüß, Seggen u.a.) vor, nutzt jedoch nicht in erster Linie den Altgrasbestand innerhalb des Plangebiets.

Die Reviergröße des Feldschwirls variiert abhängig von der Qualität des Lebensraums zwischen 0,2 und 1,0ha, möglich sind auch 1,5ha. In Ausnahmefällen.

Durch die beiden benachbarten BPlan-Vorhaben bleibt das Retentionsbecken auf Fl.-Nr. 1104 erhalten sowie der Grünstreifen entlang des Bürgermoos Grabens. Auch im Verlauf der Gas-Hochdruckleitung am nördlichen Rand des benachbarten BPlans „Bürgermoos West BA II“ bleibt eine Grünfläche mit Eingrünungs-Maßnahmen erhalten. Auch die Grünfläche auf Fl.-Nr. 1095/3 kann als Nahrungshabitat weiter genutzt werden.

### **Umweltbericht**

(siehe Anlage: **Umweltbericht**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 22.08.2025)

### **ZUSAMMENFASSUNG**

Auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche am Ortseingang von Tett nang-Bürgermoos, zwischen der Marienfelder Straße und der Tett nanger Straße soll auf Fl.-Nr. 1104 ein Gewerbegebiet für die neue Werkstatthalle mit Bürogebäude von Firma Sanitätshaus MOT GmbH entstehen. Das Planungsgebiet für das neue Firmengelände wird zu den Erschließungsstraßen hin mit gliedernden und ortsrandgestaltenden Grünflächen eingerahmt. Der Grünflächenanteil des Planungsgebietes beträgt ca. 60% der Fläche, Versiegelungen und Gebäude nehmen rund 40% der Fläche ein.

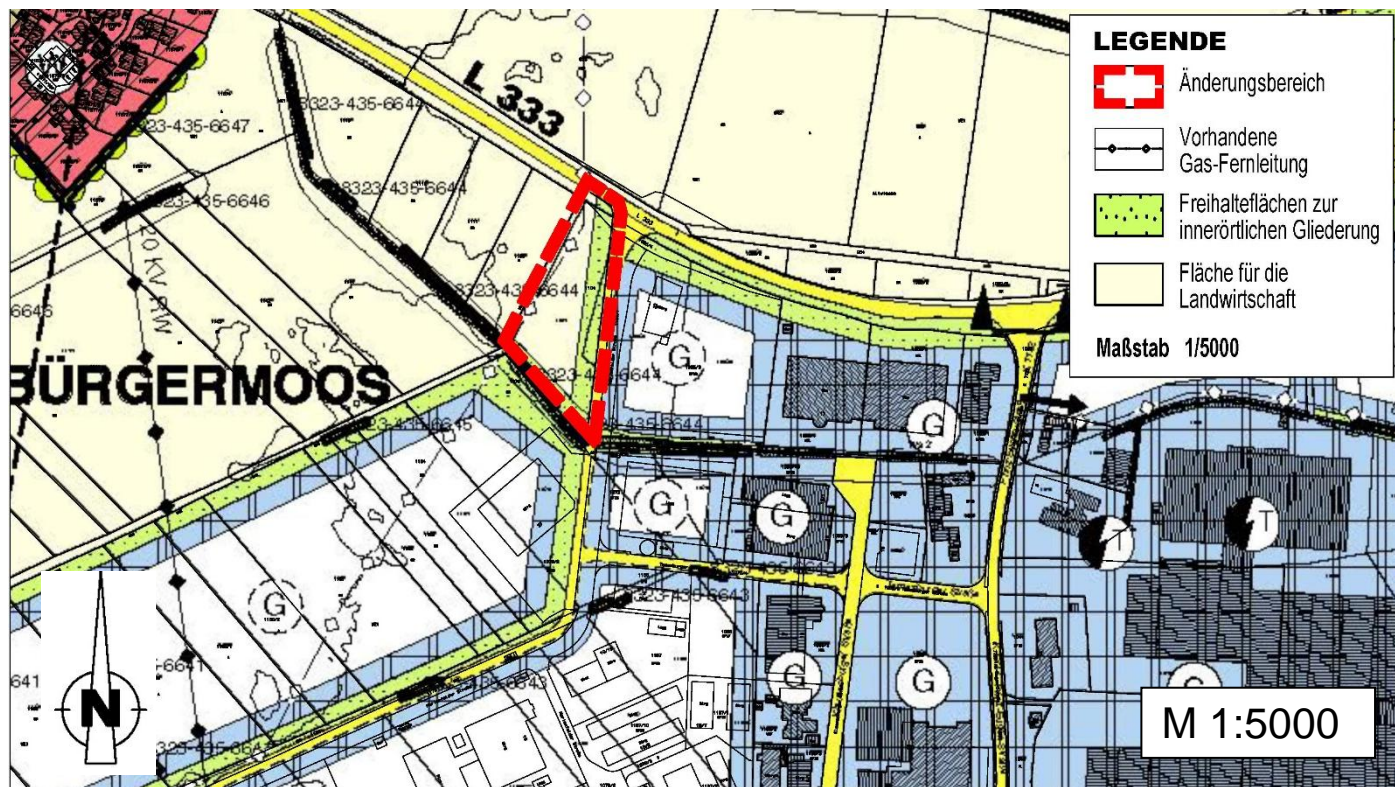
Es kommt in Folge der Herstellung von Gebäuden, Erschließungsflächen und sonstige Außenanlagen trotz Vermeidungsmaßnahmen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Durch das Vorhaben sind jedoch, unter Berücksichtigung aller formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Kapitel 2.5), keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Baubedingte Eingriffe in die Schutzgüter werden gemäß der Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung (Kapitel 3.1) ermittelt. Das anrechenbare Ausgleichserfordernis von 44.271 Wertpunkten wird zur Gänze über die Verrechnung mit dem städtischen Ökokonto erbracht. Konkret handelt es sich dabei um Eingrünungs-Maßnahmen des Flurstücks, die zu einer verbesserten Biotopvernetzung der umliegenden Lebensräume beitragen sollen.

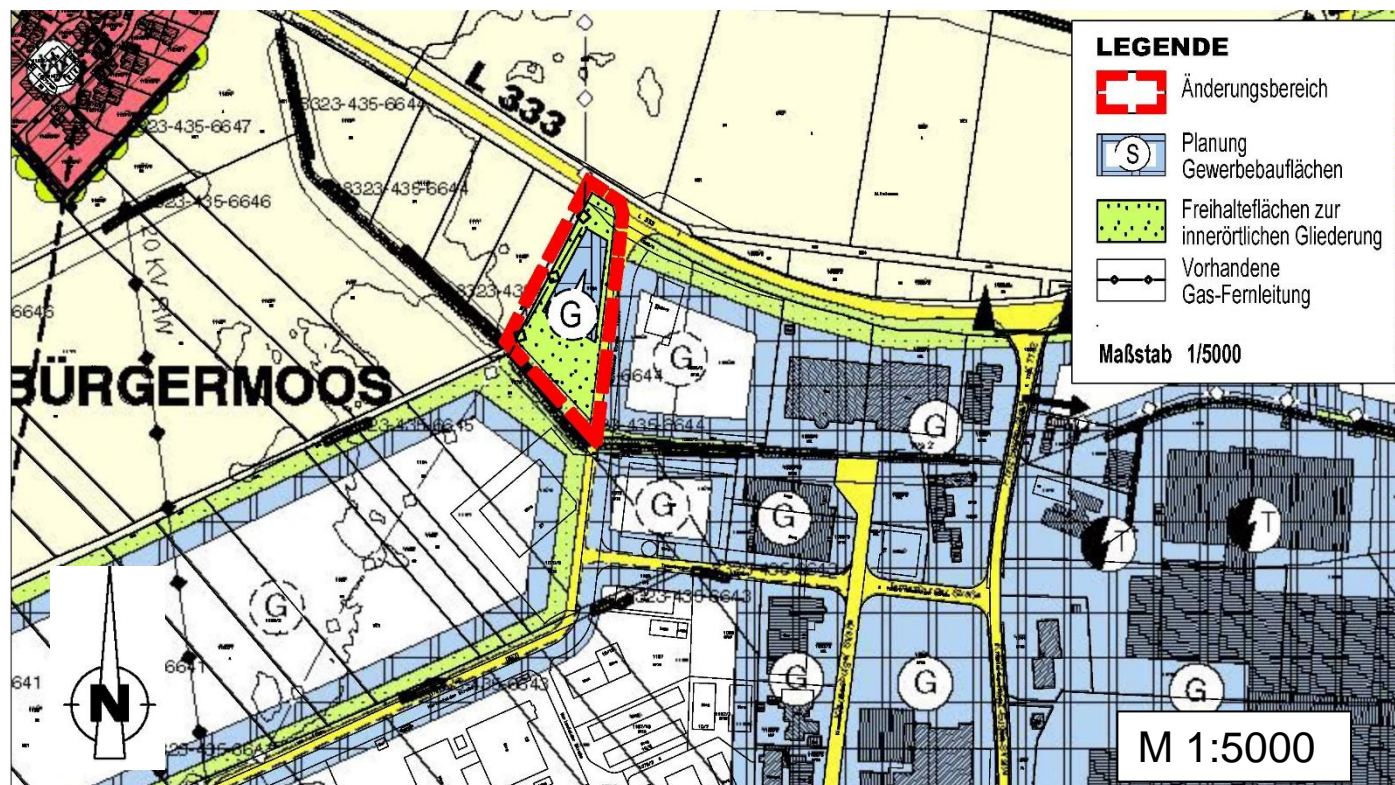
Damit verbleiben bei der Realisierung des Bebauungsplanvorhabens keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der Naturschutzgesetze.



## FNP - Bestand (rechtswirksam seit 2005)



## 10. FNP - Änderung (Darstellung nach Änderung)





# ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

Planung

## Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 5 Abs.1 BauGB)



## Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs.1 und 2 BauNVO)

Wohnbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)



Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO)



Gewerbebauflächen/Gewerbebauf. mit Beschränkung  
(§ 1 Abs.1 Nr.3 und Abs.2 Nr.8 BauNVO)



Sondergebiete die der Erholung dienen  
z.B. Camping (§ 10 BauNVO)  
und sonstige Sondergebiete  
(§11 BauNVO)



## Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



Öffentliche Verwaltungen



Schule



Kirche



Sozialen Zwecken dienende Gebäude



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude



Post / Fernmeldeeinrichtungen



Feuerwehr

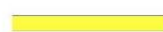


Krankenhaus



## Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB)

Überörtliche Hauptverkehrsstraßen



Örtliche Hauptverkehrsstraßen



Ortsdurchfahrtsgrenzen



Freihaltetrasse (§ 5 Abs. 4 BauGB)



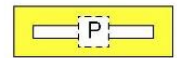
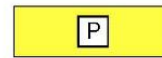
Korridor-Suchräume (Vermerk) für  
"B 467 Querspange - Tett nang" und  
"L 333 Südumfahrung Tett nang"



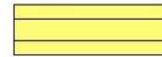
Erschliessungsrichtung



Öffentliche Parkflächen / Garagengebäude



**Flächen für Versorgungsanlagen, für die  
Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung  
sowie Ablagerungen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**



Hochbehälter



Regenrückhaltebecken



Regenüberlaufbecken



Regenüberlauf



Retentionsbodenfilter



Pumpwerk



Brunnen



Kläranlage



Abwasser-Pumpwerk



Trafostation



Schaltwerk

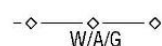


**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**

oberirdisch Elektro-Freileitung



unterirdisch W=Wasser, A=Abwasser, G=Gas



**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz  
(§ 5 Abs. 4 BauGB)**

Bau- und Kunstdenkmale



**Grünflächen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)**

Dauerkleingärten



Parkanlagen



Sportplatz/ Bolzplatz



Spielplatz



Friedhof



Freibad, Badeplatz



Reitplatz



Zeltplatz



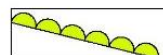
Tennisplatz



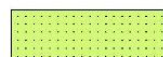
Wildpark



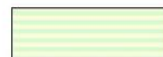
Ortsrandbegrünung



Freihalteflächen zur innerörtlichen Gliederung

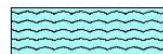


**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)**



**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft,  
den Hochwasserschutz und die Regelung des  
Wasserabflusses  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)**

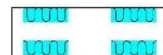
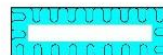
Wasserflächen



Ü=Überschwemmungsgebiete



W=Wasserschutzgebiet, Zonen I-III

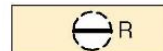


**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder  
für die Gewinnung von Bodenschätzen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)**

Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen

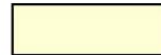


rekultivierte Flächen

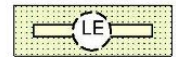


## Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.2 Nr.9 BauGB)

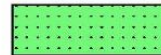
Flächen für die Landwirtschaft



Landwirtschaftliche Fläche mit Ergänzungsfunktion:  
Naturschutz, Erholung



Waldflächen / geplante Aufforstungsflächen



## Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4 BauGB)

N = Naturschutzgebiet



L = Landschaftsschutzgebiet



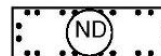
geplante Neuabgrenzung des bestehenden  
Landschaftsschutzgebietes Tettninger Wald  
im Bereich Hagenbuchen / Schäferhof  
(Die Abstimmung mit dem LRA als Träger  
des Änderungsverfahrens ist erfolgt.):

– geplanter neuer Verlauf der Abgrenzung

– geplante Aufhebung der bestehenden Abgrenzung



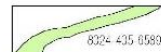
ND = Naturdenkmal (flächenhaft) mit Nummer



Naturdenkmal (Einzelschöpfung)



Biotope nach § 32 NatSchG



Geschützter Grünbestand

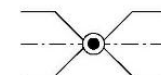


## Sonstige Planzeichen

Altlastverdachtsflächen  
mit Objekt Nummer der Landesverwaltung



Richtfunkstrecke



Immissionsschutzmaßnahme (Lärmschutzwall)



Flächenausweisungen, die bei der Genehmigung  
der 2. FNP-Fortschreibung vom Landratsamt  
Bodenseekreis mit Maßgaben versehen wurden,  
siehe Abschnitt 1.3 der Begründung



## **BEGRÜNDUNG**

zur **10. Änderung** des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Bürgermoos West BA II – Erweiterung“, Gemarkung Tett nang

### **INHALT**

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
3. ERFORDERNIS ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
4. UMWELTBERICHT GEM. § 2 A
5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND  
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB
6. ANLAGEN



## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 10. FNP Änderung im Bereich des Bebauungsplanes „Bürgermoos West BA II – Erweiterung“, Gemarkung Tett nang umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,54 ha, mit dem Flurstück Nr. 1104.

## 2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

### Flächennutzungsplan

Der aktuelle rechtswirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tett nang-Neukirch stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Freihaltefläche zur innerörtlichen Gliederung“ sowie eine „Gas-Fernleitung“ dar.

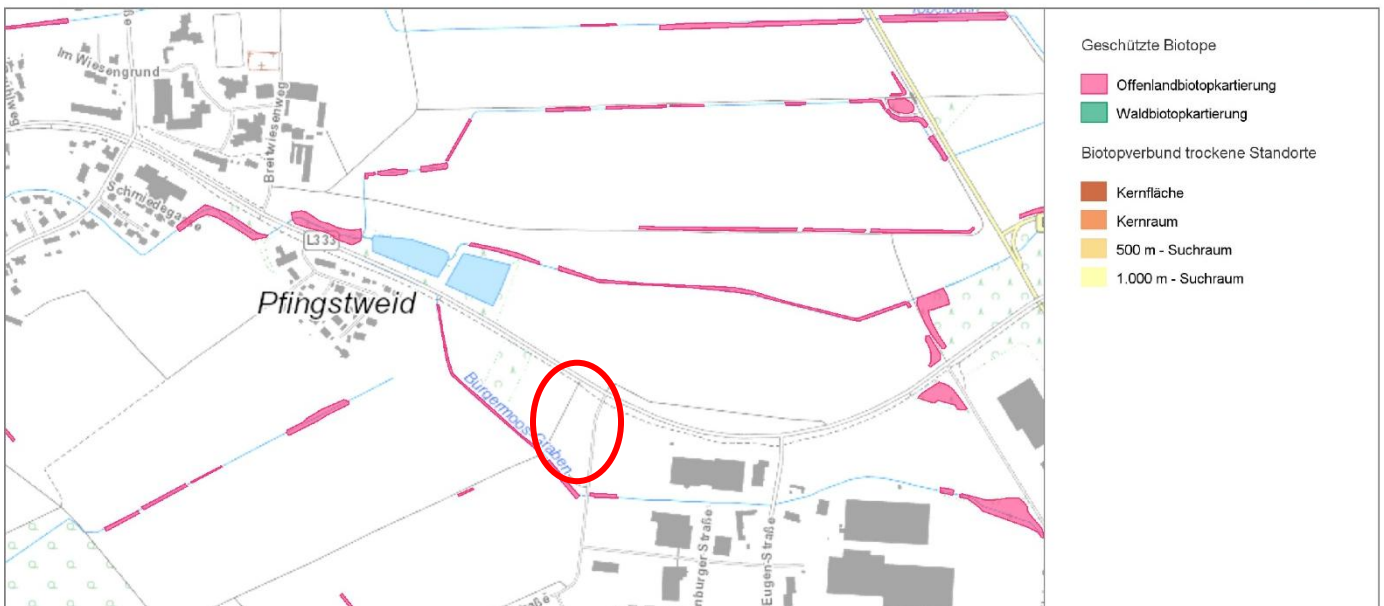
Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren an die geplante Nutzung einer „Gewerbebaufläche-Planung“ geändert werden. Die Bestandsdarstellungen einer „Freihaltefläche zur innerörtlichen Gliederung“ sowie der „Gas-Fernleitung“ bleiben erhalten.

### Landschaftsschutzgebiet

Südlich des Plangebietes und südlich des vorhandenen RW-Rückhaltebereiches im Plangebiet verläuft der Bürgermoos-Graben, der eine Offenland-Biotop darstellt.

Biotopverbund Offenland inkl. Generalwildwegeplan

**LUBW**



*Planausschnitt Biotopverbund der LUBW (ohne Maßstab)*

### **3. ERFORDERNIS ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Der Flächennutzungsplan ist ein dynamischer Plan, der fortzuschreiben ist, wenn dies durch veränderte Planungsgrundlagen oder Zielsetzungen erforderlich ist. Die Notwendigkeit ein Flächennutzungsplan-Teiländerungsverfahren durchzuführen, ergibt sich aus Forderungen der Landratsämter und des Regierungspräsidiums Tübingen bei Bebauungsplanverfahren, die sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeln.

### **4. UMWELTBERICHT GEM. § 2 A**

Der Umweltbericht zur Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettnang-Neukirch beschreibt und beurteilt die im FNP dargestellten umweltrelevanten Änderungen durch Neuausweisungen bzw. Umwidmungen des Änderungsbereiches im Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und nennt mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Der Schwerpunkt der Umweltprüfung liegt in der Standortprüfung der Siedlungsfläche für den dargestellten Änderungsbereich.

### **5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB**

Am 11.11.2025 hat der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettnang-Neukirch in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Bürgermoos West BA II – Erweiterung“, Gemarkung Tettnang beschlossen.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 26.11.2025 bis 16.01.2026 wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgt parallel.

Am ..... hat der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettnang-Neukirch in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Bürgermoos West BA II – Erweiterung“, Gemarkung Tettnang gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am ..... liegt die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes vom .....bis .....zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

### **6. ANLAGEN**

**6.1 Umweltbericht**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 22.08.2025

**6.2 FFH-Vorprüfung**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 05.03.2025

**6.3 Bericht zur Überprüfung Artenschutz 2024**, Luis Ramos, Ravensburg vom 07.11.2024

Plan aufgestellt am: 01.09.2025

Planer:



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 88 12  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss  
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

Stadt Tett nang, den.....

.....  
Regine Rist, Vorsitzende der VVG

## VERFAHRENSVERMERKE

zur **10. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tett nang-Neukirch im Bereich des Bebauungsplanes „Bürgermoos West BA II – Erweiterung“, Gemarkung Tett nang.

- |  |            |                          |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gem. § 2(1) BauGB  | am         | 11.11.2025               |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB   | am         | 26.11.2025               |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  | am         | 26.11.2025               |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB   | vom<br>bis | 26.11.2025<br>16.01.2025 |
| 5. Billigung des Entwurfes zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft | am         |                          |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung   | am         |                          |
| 7. Öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 10. Änderung des Flächen-nutzungsplanes i. d. Fassung vom ..... gem. § 3 (2) BauGB  | vom<br>bis |                          |
| 8. Beschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft  | am         | .....                    |

Stadt Tett nang, den.....

.....  
Regine Rist, Vorsitzende der VVG

Die Genehmigung gem. § 6 (1) BauGB wurde durch das Regierungspräsidium Tübingen erteilt

mit Verfügung vom .....

AZ. ....

Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung und Beginn der Wirksamkeit der 10. Änderung des Flächen-Nutzungsplanes

am.....

Stadt Tett nang, den.....

.....  
Regine Rist, Vorsitzende der VVG