

Öffentliche Bekanntmachung

Beschluss über die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“

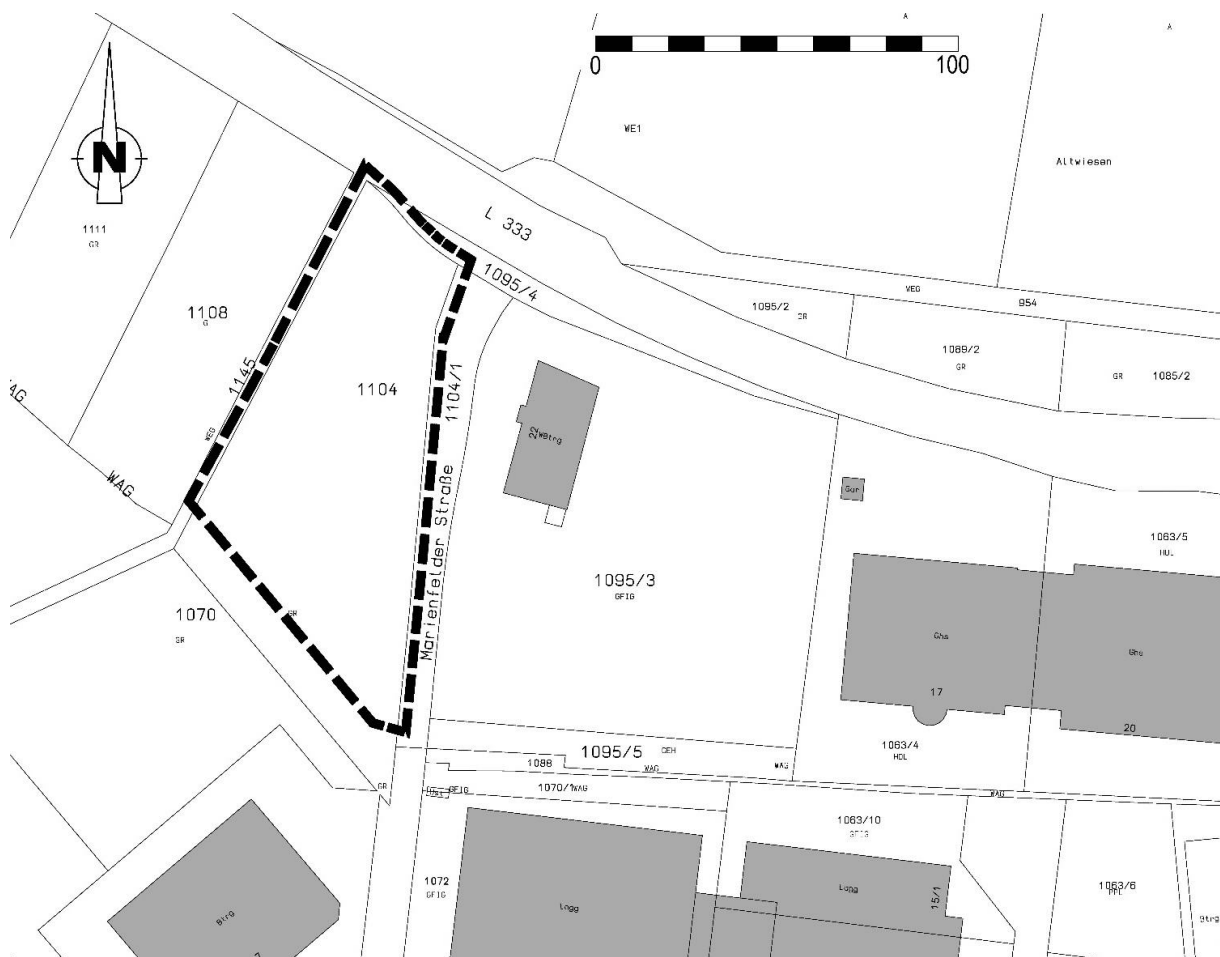
Der Technische Ausschuss der Stadt Tettnang hat am 16. September 2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“ und die örtlichen Bauvorschriften und Begründungen in der Fassung vom 30.04.2026 gebilligt und beschlossen, die förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen und den Entwurf öffentlich auszulegen (**Auslegungsbeschluss**).

Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich in Tettnang Bereich Bürgermoos und umfasst eine Fläche von ca. 0,54 ha. Im Norden verläuft die Seestraße (L 333), im Osten die Marienfelder Straße. Im Süden schließen gewerbliche Bauflächen an, im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 1104.

Der räumliche Geltungsbereich ist im folgenden Kartenausschnitt (schwarzgestrichelt umrandet) dargestellt.



Anlass der Planung:

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von gewerblichen Bauflächen und die Fokussierung des Standortes Bürgermoos als kompakte, siedlungsnah und an das überörtliche Straßennetz angebundene Gewerbefläche. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der

Einbeziehung der Fläche in das Gewerbegebiet soll ein städtebaulicher Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung hergestellt werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tettang-Neukirch entwickelt ist, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Entwurf zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II – Erweiterung“ mit Stand vom 30.04.2026 bestehend aus zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründungen wird in der Zeit vom

12.10.2026 bis einschließlich 13.11.2026

im Rathaus der Stadt Tettang

(Montfortplatz 7, 88069 Tettang, im EG des Rathauses, an der Informationstheke des Bürgerservices)

während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Bitte melden Sie sich hierfür an der Informationstheke des Bürgerservices. An der Informationstheke des Bürgerservices können die im Entwurf des Bebauungsplanes „Bürgermoos West BA II – Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründungen in der Fassung vom 30.04.2026 beschriebenen technischen Regelwerke (DIN-Normen) eingesehen werden.

Zusätzlich dazu sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen unter folgendem Internet-Link abrufbar und einsehbar:

<https://www.tettang.de/de/entwickeln/aktuelle-beteiligungsverfahren/>

Innerhalb der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich, elektronisch oder mündlich zur Niederschrift beim Amt für Stadtentwicklung, Sachgebiet Stadtplanung, Kaplaneiweg 1, 1. Obergeschoss, 88069 Tettang während der üblichen Dienststunden oder nach Terminvereinbarung abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können.

Zusätzlich können Stellungnahmen digital an die PLANWERKSTATT am Bodensee, Langenargen, rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de abgegeben werden.

Für die Mitteilung der Abwägungsergebnisse ist die Angabe der Anschrift des Stellungnehmenden sinnvoll. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass zur Bearbeitung des Anliegens bei Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern personenbezogene Daten wie Vor- und Familienname sowie die Anschrift (ggf. auch E-Mail und Telefonnummer, sofern angegeben) und die vorgebrachten Informationen auf Grundlage von § 4 Landesdatenschutzgesetz gespeichert werden. Die vorgebrachten Informationen werden dem Gemeinderat anonymisiert zur Entscheidungsfindung vorgelegt. Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Stellungnahmen können postalisch z.H. an das Rathaus Tettang, Amt für Stadtentwicklung, Sachgebiet Stadtplanung, Montfortplatz 7, 88069 Tettang z.Hd. Herrn Schulle oder per E-Mail an Stadtplanung@tettang.de abgegeben werden.

Parallel zur öffentlichen Auslegung findet eine Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Sie enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

Umweltbezogene Informationen

Umweltbericht

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche am Ortseingang von Tettanng-Bürgermoos, zwischen der Marienfelder Straße und der Tettninger Straße soll auf Fl.-Nr. 1104 ein Gewerbegebiet für die neue Werkstatthalle mit Bürogebäude von der Firma Sanitätshaus MOT GmbH entstehen. Das Planungsgebiet für das neue Firmengelände wird zu den Erschließungsstraßen hin mit gliedernden und ortsrandgestaltenden Grünflächen eingerahmt.

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 55.236 Wertpunkten wird zur Gänze über die Verrechnung mit dem städtischen Ökokonto erbracht.

Artenschutz / FFH-Vorprüfung:

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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes „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 3-5 m, idealerweise jedoch über 10 m. Diese erforderliche Mindestbreite bleibt trotz der geplanten Bebauung der Bebauungspläne „GE Bürgemoos West BA II“ und „GE Bürgemoos West BA II - Erweiterung“ erhalten - hier sogar über 50 m Breite zwischen den Baugrenzen.

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

→ keine Beeinträchtigung des Bibers durch das Vorhaben ist 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 ist 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 1,0 ha, möglich sind auch 1,5 ha in Ausnahmefällen.

Durch die beiden benachbarten Bebauungsplan-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 Bebauungsplanes „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.

Geotechnischer Bericht

Schlussbemerkungen

Das vorliegende Gutachten beschreibt die Baugrundverhältnisse und die Ergebnisse der horizontierten Bodenuntersuchung für den geplanten Neubau „Firma Sanitätshaus MOT GmbH“ auf Flst.-Nr. 1104 im Gewerbegebiet „Bürgermoos West“ (BA II) in Tettnang und die von uns empfohlenen baulichen Maßnahmen und die weitere Vorgehensweise, soweit dies nach dem gegenwärtigen Planungsstand abzusehen ist.

Es beruht auf den Untersuchungsergebnissen von sechs Drucksondierungen und der Beprobung und labortechnischen Untersuchung von zwei Untersuchungsfeldern bis 0,6 m Tiefe. Abweichungen von diesen festgestellten Untersuchungsverhältnissen können nicht ausgeschlossen werden.

Für die Richtigkeit der Übertragung und Zusammenstellung von Bestandsplänen wird keine Gewährleistung übernommen.

Das Gutachten ist allein zur Verwendung durch den Auftraggeber bestimmt, eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen.

DocuSigned by:

A blue DocuSign signature box containing a handwritten signature in black ink that reads "Regine Rist".

06.10.2026

F617986F51D84D7...

Stadt Tettnang, den 28.09.2026

Gez. Regine Rist, Bürgermeisterin