

STADT TETTANANG



Bebauungsplan und örtlicher Bauvorschriften „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“

- I) Satzung über den Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“**
- II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“**
- III) Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**
(folgt nach der Beteiligung)

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

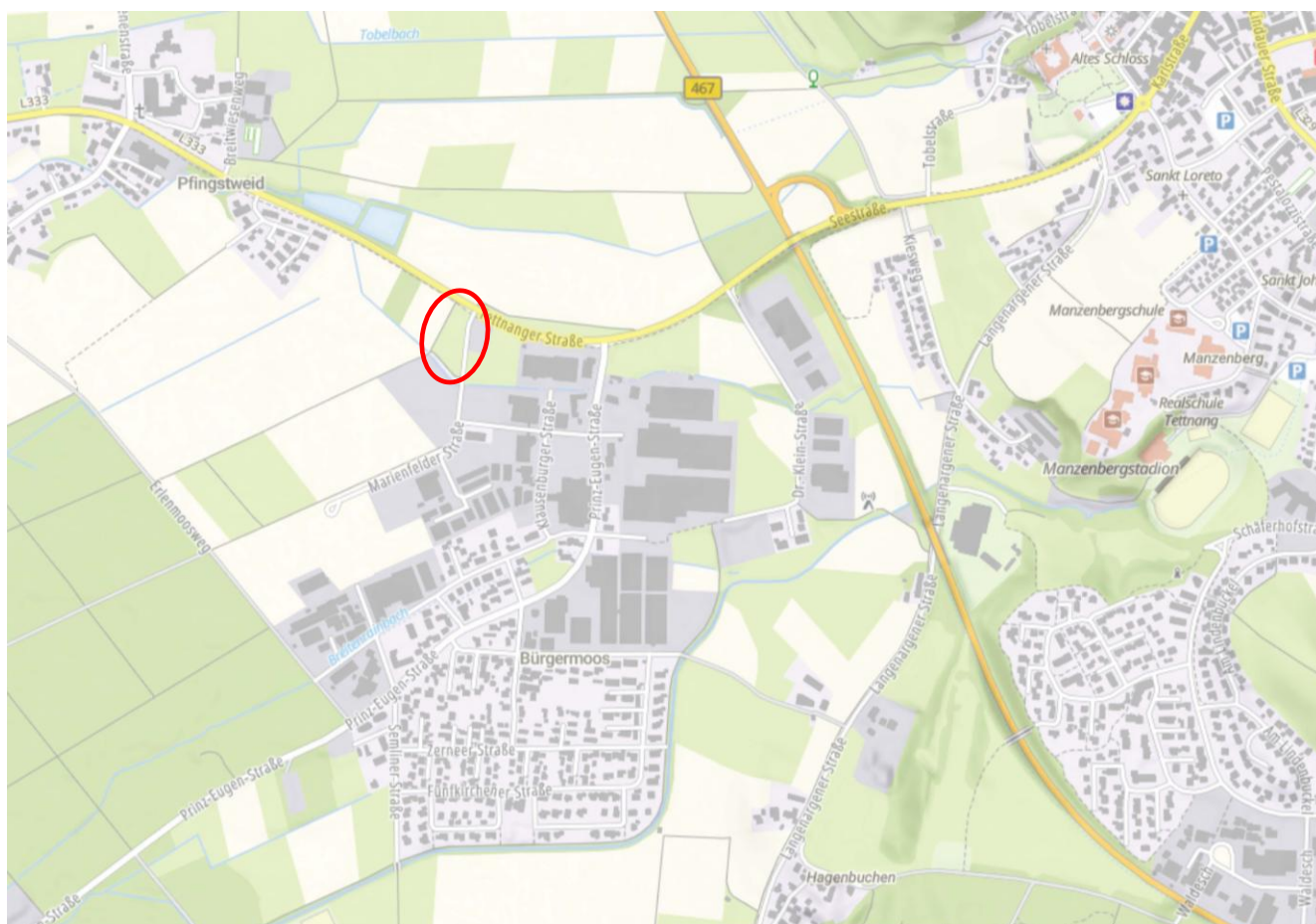
E-Mail [rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)

STADT TETTANG



I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“

Fassung vom: 01.09.2025



RECHTSGRUNDLAGEN

| | |
|---|---|
| Baugesetzbuch (BauGB) | 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) |
| Baunutzungsverordnung (BauNVO) | 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) |
| Planzeichenverordnung (PlanZV) | vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) |
| Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) | vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) |

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Tettngang in öffentlicher Sitzung am 2024 den Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 01.09.2025 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 01.09.2025
- Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 01.09.2025

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan "Bürgermoos West BA II - Erweiterung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Tettngang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Tett nang, den

.
Regine Rist, Bürgermeisterin

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

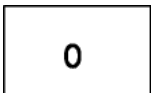
| | | |
|----------|---|--------------------------------------|
| | 1.1 Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1 BauGB |
| GE | 1.1.1 Gewerbegebiet | § 8 BauNVO |
| | 1.1.1.1 Zulässig im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen. | § 8 (2) BauNVO |
| | 1.1.1.2 Nicht zulässig im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen: 1. Anlagen für sportliche Zwecke, 2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 3. Vergnügungsstätten jeglicher Art, 4. Einzelhandelsbetriebe. | § 1 (5) BauNVO |
| | 1.1.1.3 Ausnahmsweise können nach § 8 (3) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden: 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, | § 1 (6) 1 BauNVO |
| | | |
| | 1.2 Maß der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1 BauGB |
| IV | 1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse | § 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO |
| GRZ 0,8 | 1.2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen. | § 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO |
| GH 13,50 | 1.2.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über EFH Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika. Mit Solarkollektoren und Photovoltaik-Anlagen darf die maximale Gebäudehöhe um bis zu 70 cm überschritten werden. | § 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO |

1.3 Höhenlage der Gebäude **§ 9 (3) BauGB**

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,30 m über der die Grundstücke erschließenden jeweiligen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist dabei die Höhe des durch Verlängerung der Gebäudemittelachsen markierten erschließungsrelevanten Verkehrsflächenabschnittes.

1.4 Bauweise **§ 9 (1) 2 BauGB**



1.4.1 offene Bauweise

§ 22 (2) BauNVO

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen **§ 9 (1) 2 BauGB**



1.5.1 Baugrenzen

§ 23 (1,3) BauNVO

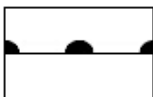
1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

**§ 23 (5) BauNVO
i.V.m.§§12,14 BauNVO**

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO
- Lagerflächen.

1.6 Verkehrsflächen **§ 9 (1) 11 BauGB**



1.6.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

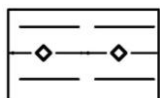
§ 9 (1) 11 BauGB

1.7 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche **§ 9 (1) 11,26 BauGB**

Im Bereich der Marienfelder Straße ist an geeigneter Stelle eine Grundstückszufahrt frei zu halten.

Der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen darf nur an einer Stelle erfolgen. Ausnahmsweise sind auch 2 Zufahrten zulässig, wenn deren Erforderlichkeit aus betrieblichen Gründen nachgewiesen wird.

1.8 Versorgungsleitungen, unterirdisch **§ 9 (1) 13 BauGB**



hier: vorhandene Gas-Fernleitung mit beiderseits 5m Freihaltebereich

1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

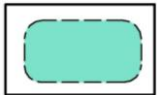


1.10 Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

Überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in der hierfür gekennzeichneten Fläche zulässig.

1.11 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



1.12 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

Die im Plan festgesetzte Fläche für die Regenwasserrückhaltung ist als offene Mulde auszubauen. Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden.

Auf dem Grundstück ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen über Regenwasserkanäle in das in der Planzeichnung festgesetzte Regenrückhaltebecken zu leiten.

1.13 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



öffentliche / private Grünflächen

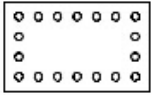
Zweckbestimmung: - Flächen zur Eingrünung

Die privaten Grünflächen entlang der Marienfelder Straße dürfen durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.

Die privaten Grünflächen im rückwärtigen westlichen Bereich entlang des landwirtschaftlichen Weges / im Bereich der Gasleitung dürfen als offene Stellplatzflächen angelegt werden. Der Bereich über der Gasleitung ist wasserdurchlässig herzustellen.

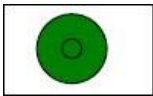
- | | | |
|------|--|--|
| 1.14 | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 (1) 15 BauGB § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 BauGB |
|------|--|--|

- | | | |
|--------|---|----------------------|
| 1.14.1 | Maßnahmen zur Eingriffsverringern, -minimierung | § 9 (1) 20, 25 BauGB |
|--------|---|----------------------|



- | | | |
|----------|--|-----------------------|
| 1.14.1.1 | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 (1) 20, 25a BauGB |
|----------|--|-----------------------|

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig. Kleintierdurchlässige Einzäunungen sowie Grundstückszufahrten und -zugänge sind zulässig.



- | | | |
|--------|-----------------------------|-------------------|
| 1.14.2 | Pflanzgebot - Baumpflanzung | § 9 (1) 25b BauGB |
|--------|-----------------------------|-------------------|

Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste.

Pflanzgebot 1 - Straßenbegleitende Bäume

Zur Gliederung und Durchgrünung des Gebiets ist in den Grünstreifen entlang der Erschließungsstraßen je 15 lfm Grundstückslänge mindestens ein standortgerechter großkroniger Straßenbaum mit hohem Kronenansatz aus der Artenverwendungsliste 2 (siehe Anlage 1) zu pflanzen.

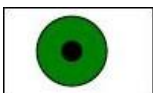
Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 18 cm zu pflanzen. Die im Bereich von erforderlichen Zufahrten zu den Grundstücken dargestellten Bäume können ergänzend in der privaten Grünfläche entlang der Straße oder an anderer Stelle des betroffenen Grundstücks gepflanzt werden.

Pflanzgebot 2 - Gehölzflächen am Ortsrand

Die Flächen, die in dem 10m - Schutzstreifen der Gasleitung liegen, sind mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind je 100 qm mind. 10 standortgerechte Sträucher aus der Artenverwendungsliste 1 (siehe Anlage 1) in mehreren Gruppen zu pflanzen.

Pflanzgebot 3 - Regenrückhaltebecken

Wegen der Lage am Ortsrand und im Übergang zur freien Landschaft ist zum Schutz der heimischen Flora für die Ansaaten gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind als Feuchtwiese mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % gemäß Artenverwendungsliste 3 (siehe Anlage 1) anzusäen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Aufkommender Gehölzaufwuchs ist regelmäßig zu entfernen.



- | | | |
|--------|-------------------------|-------------------|
| 1.14.3 | Pflanzerhalt von Bäumen | § 9 (1) 25b BauGB |
|--------|-------------------------|-------------------|

Die an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten bestehenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenauswahl bei Neupflanzung erfolgt gemäß Pflanzliste.

1.14.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung für das Schutzgut Fauna § 9 (1) 20 BauGB

- Fällung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10. – 28/29.02.)
- Einsatz von Leuchtmitteln mit möglichst geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum zum Schutz von Insekten. Derzeit sollten vor allem LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von kleiner/gleich 2900 Kelvin eingesetzt werden. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung).

1.14.5 Weitere Minimierungsmaßnahmen § 9 (1) 20, 25 BauGB

- Private Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen. (Bepflanzung gem. Pflanzlisten).
- Für die Dachdeckung sowie Dachrinnen zulässiger Nebenanlagen sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) unzulässig.
- Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind zu 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung (mind. 10 cm Substratschicht) auszuführen.
Ausnahmen: Vordächer, Terrassen, Technikflächen und Oberlichter.
- private Stellplätze, private Fußwege sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster zu erstellen, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.
- Förderung der Artenvielfalt in den privaten Grundstücken
Zur naturnahen Gestaltung von privaten Grünflächen ist eine blütenreiche Extensivwiese durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung zu entwickeln. Pro 100 m² angefangene Grundstücksfläche muss mindestens 1 m² Extensivwiese angelegt werden, wobei eine insgesamt zusammenhängende Fläche entstehen muss. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln im Bereich der Extensivwiese ist zu verzichten.

- Vogelschutz
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen Maßnahmen, wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen (z.B. durch außenliegenden Sonnenschutz) zu ergreifen. Insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen oder Windschutzwänden ist es wichtig, nicht transparente Bauteile zu wählen. Außerdem sind Reflexionen des Glases durch geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz zu vermindern. Es wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach verwiesen. Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wildlebenden Tieren, gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

1.14.6 Pflanzliste

Bei Gehölzpflanzungen in der freien Landschaft muss ein besonderes Augenmerk auf die Verwendung naturraumtypischer Arten mit entsprechender Standorteignung gelegt werden. Eine entsprechende Artenliste wurde auf Grundlage der Liste: "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg - Hrsg. LfU 2002" für den Raum "Tett nang" erstellt. Die Artenliste ist bei der Umsetzung von Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie Ökokontomaßnahmen bindend. Hierzu zählen z.B.:

- Einzelbaumpflanzungen in der freien Landschaft
- Anpflanzungen von Feldhecken und Feldgehölzen
- Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung von Ortsrändern
- Bepflanzungen, welche als Minimierungsmaßnahmen in privaten oder öffentlichen Grünanlagen anerkannt wurden.

Es dürfen nur Pflanzen mit entsprechendem Herkunftsnachweis - Herkunft und Aufzucht aus der Region (autochthon) – verwendet werden.

Baum-Arten:

Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von 10-15m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen soll mindestens 2,5m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Sträucher:

Sind innerhalb des Grundstückes weitere Pflanzungen von Sträuchern vorgesehen, ist eine Einhaltung nachfolgender Pflanzliste erforderlich:

| Bezeichnung (deutsch) | Bezeichnung (botanisch) |
|-----------------------|----------------------------|
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Schwarzerle | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Grau-Erle | <i>Alnus incana</i> |
| Birke | <i>Betula pendula</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Faulbaum | <i>Frangula alnus</i> |
| Zitterpappel* | <i>Populus tremula</i> |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> |
| Stieleiche* | <i>Qercus robur</i> |
| Silberweide | <i>Salix alba</i> |
| Salweide | <i>Salix caprea</i> |
| Korb-Weide | <i>Salix viminalis</i> |
| Grau-Weide | <i>Salix cinerea</i> |
| Mandel-Weide | <i>Salix triandra</i> |
| Purpur-Weide | <i>Salix purpurea</i> |
| Fahl-Weide | <i>Salix rubens</i> |
| Sommerlinde | <i>Tilia platyphyllos</i> |
| Berg-Ulme | <i>Ulmus glabra</i> |

| Bezeichnung (deutsch) | Bezeichnung (botanisch) |
|----------------------------|---------------------------|
| Haselnuss | <i>Corylus avellana</i> |
| Eingrifflicher Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Faulbaum | <i>Frangula alnus</i> |
| Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Rote Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Kreuzdorn | <i>Rhamnus cathartica</i> |
| Echte Hunds Rose | <i>Rosa canina</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Traubenholunder | <i>Sambucus racemosa</i> |
| Vogelbeere | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Wolliger Schneeball | <i>Viburnum lantana</i> |
| Gewöhnlicher Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |

Dachbegrünung:

Die Dächer sind zu begrünen, mindestens mit einer extensive Dachbegrünung. Der Mindestaufbau des Pflanzsubstrats darf 10 cm nicht unterschreiten. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig, sofern die Funktion des Gründachs erhalten bleibt (bei Anwendung einer Systemlösung "Solargründach" ist auch unterhalb der aufgeständerten Solarmodule Vegetation möglich). Sämtliche Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ein schematischer Aufbau der Dachbegrünung wird in Abbildung dargestellt.

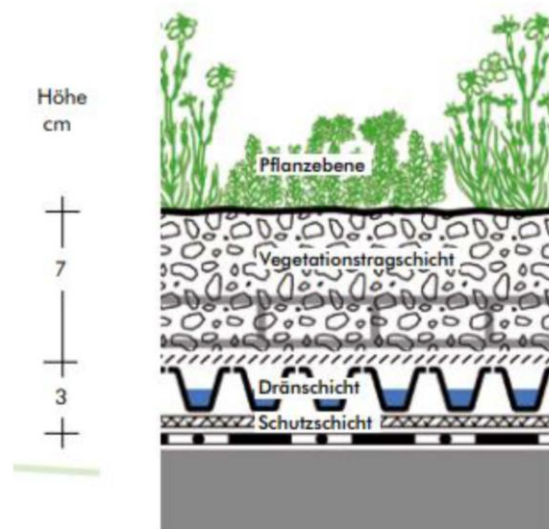


Abbildung 17: Schematischer Aufbau einer Dachbegrünung mit Mindesthöhe 10cm.

1.15 Verwendungsverbot

§ 9 (1) 23 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Kohlendioxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

Ausnahmsweise ist zulässig:

- die Verwendung von leichtem Heizöl (HEL), wenn der Jahresmassenstrom der einzelnen Schadstoffe nach Abs. 1 nicht überschritten wird,
- die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Überbrückung von Unterbrechungen der Energielieferung durch den Energielieferanten,
- die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, wenn fertigungstechnische Vorgänge nur unter Einsatz dieser Brennstoffe möglich sind.

1.16 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

Passiver Schallschutz

Zur Bemessung des passiven Schallschutzes wird die DIN 4109 herangezogen. Darin sind die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster) für unterschiedliche Raumnutzungen unabhängig von der Gebietsausweisung festgelegt. Der Schutz der Büronutzung ist ab Lärmpegelbereich IV nachweispflichtig.

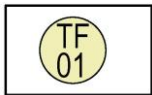
Da die geplanten Gebäude im Plangebiet noch nicht festgelegt sind, werden die Lärmpegelbereiche auf Grundlage einer freien Schallausbreitung flächig berechnet und ausgewiesen.

Im Bauantrag ist der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu führen. Als Grundlage der Berechnung der Lärmpegelbereiche wird für jedes Gebäude der beim Einreichen des Bauantrags aktuelle Entwicklungsstand des Baugebiets berücksichtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde an der nächstgelegenen Baugrenze ein maximaler Lärmpegelbereich von bis zu II ermittelt.

Aufgrund der energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung für Neubauten kann bei in üblichem Maß verglastem Geschossbau im Lärmpegelbereich III die Luftschalldämmung der Außenbauteile schützenswerter Aufenthaltsräume in der Regel ohne erhöhten Schallschutz erreicht werden.

In höheren Lärmpegelbereichen ist mit einem Bedarf nach einer über die Anforderungen der Energieeinsparverordnung hinausgehenden Schallschutzqualität zu rechnen.

Sofern die Anforderungen der Luftschalldämmung in Büroräumen nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schalldämmende Außenbauteile zu verwenden. Gegebenenfalls ist der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch ein geeignetes Lüftungskonzept zu gewährleisten.

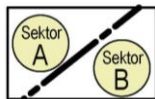
Emissionskontingente:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

| Fläche | L _{EK} in dB | |
|--------|-----------------------|-------|
| | Tag | Nacht |
| TF 01 | 62 | 47 |
| TF 02 | 61 | 46 |

Die Teilflächen TF 1 und 2 sind in der Planzeichnung bezeichnet.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Zusatzkontingente:

Für die in der Planzeichnung dargestellten **Sektoren A + B** erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente.

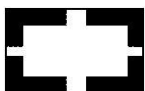
| Sektor | L _{EK} zus. in dB | |
|--------|----------------------------|------------|
| | zus. Tag | zus. Nacht |
| A | 0 | 0 |

Bei genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen oder neuen Bauvorhaben ist vom Antragsteller der Nachweis zur Einhaltung der vorgegebenen Geräuschkontingente zu erbringen.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5.

Grundlage für die Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 18. Dezember 2017 (A5970) – siehe Anlage.

1.17 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.171 Planbereich

§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.17.2 Nutzungsschablone

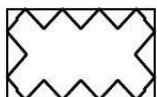
| Planungsrechtliche Festsetzungen | |
|----------------------------------|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 - Art der baulichen Nutzung
- 2 - höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 - höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über vorhandener Straßenhöhe
- 4 - Bauweise

2. Nachrichtliche Übernahme

§ 9 (6) BauGB



2.1 20,0 m Abstandfläche von baulichen Anlagen zur Landesstraße L 333 - Anbauverbotsstreifen

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

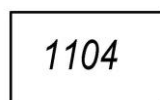
Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Befreiung vom Anbauverbotsstreifen durch die Straßenverkehrsbehörde.

3. Hinweise

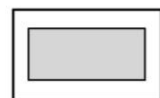
3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



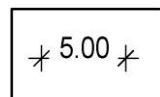
vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



Maßlinie (beispielhaft)

3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim

Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

3.5 LBodSchAG - Bodenschutzkonzepte

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten. Die Einzelheiten sollten mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abgestimmt werden.

LKreiWiG - Erdmassenausgleich

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Die Einzelheiten sollten mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abgestimmt werden.

Verwertungskonzept

Für das anfallende Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen/ Bodenaushub größer 500 m³) ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG). Die Einzelheiten sollten mit dem Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz/Abfallrechtsbehörde abgestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Angaben und Unterlagen auch im Kenntnisgabeverfahren vorzulegen sind und zu den vorzulegenden Unterlagen gehören. Es wird daher auch angeraten auf die Verpflichtung nochmals bei der Prüfung der vollständigen Unterlagen im Kenntnisgabeverfahren hinzuweisen.

4. Anlagen zum Bebauungsplan

4.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 01.09.2025

Stadt Tett nang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin

TEIL I: BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“

INHALT:

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Anlass und Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
6. Auswirkungen der Planung
 - 6.1 Verkehr
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
 - 6.3 Artenschutz
 - 6.4 FFH-Vorprüfung
 - 6.5 Geotechnischer Bericht
 - 6.6 Klimaschutz
 - 6.7 Hochwasser
7. Altlasten
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
9. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
10. Anlagen

B) UMWELTBERICHT

C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,54 ha, mit dem Flurstück Nr. 1104.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

| | |
|-----------|---|
| Im Norden | durch eine Teilfläche der Seestraße - L333, Flurstück Nr. 1095/4, |
| im Osten | durch die Marienfelder Straße, Flurstück Nr. 1104/1, |
| im Süden | durch das Flurstück Nr. 1070, |
| im Westen | durch das Wegegrundstück, Flurstück Nr. 1145. |

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich in Tett nang Bereich Bürgermoos – es schließt im Norden und Westen an bestehende Gewerbeflächen an, nördlich angrenzend verläuft die Landesstraße L333.

Die Erweiterungsflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden befindet sich bereits eine RW-Rückhaltebereich für angrenzende Gewerbenutzungen.

Die Grundstücke des Bestandes, als auch der Erweiterungsflächen befinden sich in städtischem Besitz.

Die Verkehrserschließung ist gesichert.



Luftbild Bestand (ohne Maßstab)

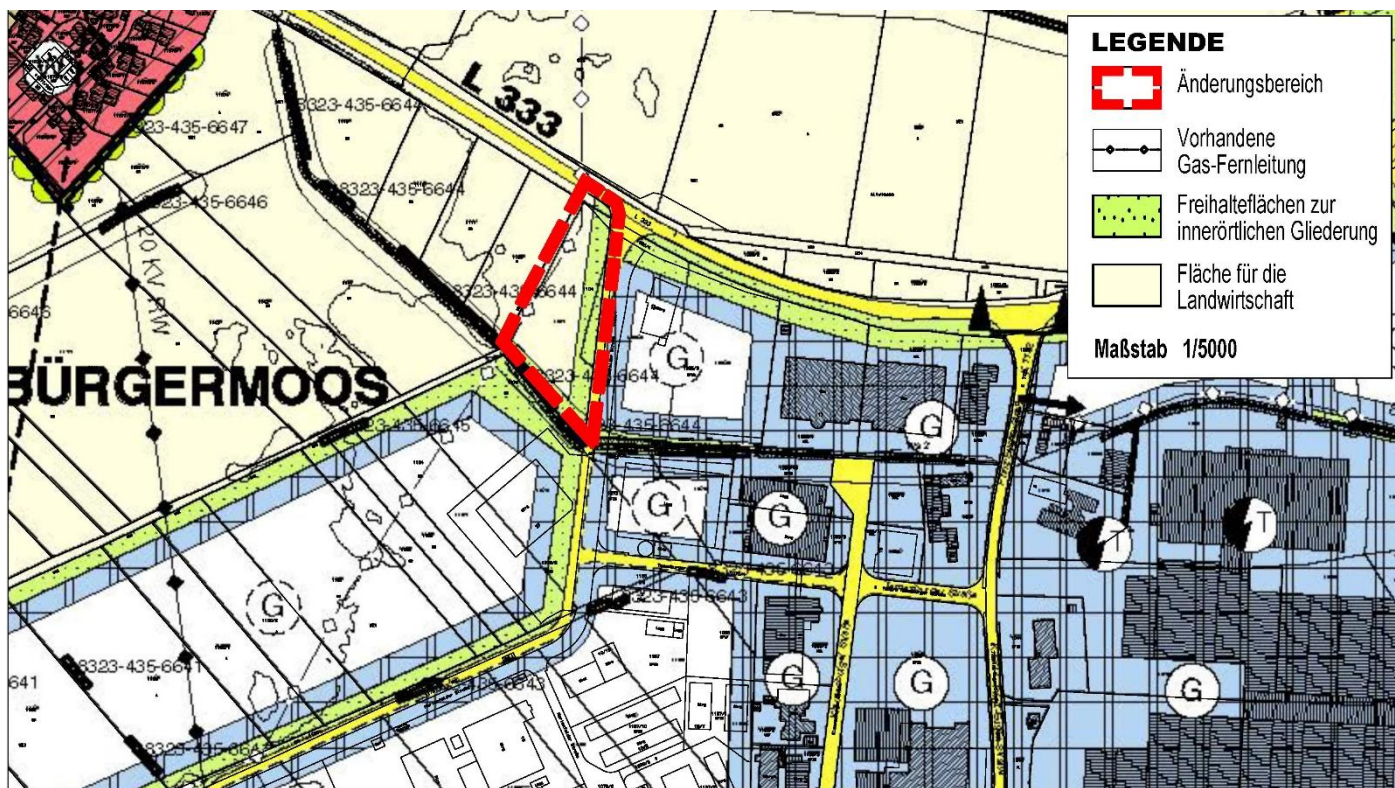
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der aktuelle rechtswirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettang-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.



5. ANLASS UND PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

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.

Umweltprüfung

Da das Plangebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, wird im Rahmen des Verfahrens für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht wird der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beigelegt.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 01.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes " Bürgermoos West BA II - Erweiterung" beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte einzuleiten.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Verkehr

Die Erschließung der künftigen Gewerbeflächen erfolgt über die angrenzende Marienfelder Straße. Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht erforderlich.

Mit der geplanten Erweiterung des Lagerplatzes wird sich das künftige Verkehrsaufkommen im Rahmen und Schwankungsbereich des bisherigen Verkehrsaufkommens aus dem bereits genehmigten Betrieb des Lagerplatzes mit der Aufbereitung von Beton-/Straßenaufbruchmaterial des FlSt.1809 bewegen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Stromversorgung und die Löschwasserversorgung sind gesichert.

Grundstücksentwässerung:

Die Entwässerung für das Plangebiet ist in einem Trennsystem geplant.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser – es ist nicht geplant, Regenwasser in das Schmutzwassernetz einzuleiten. Das anfallende Oberflächenwasser der Gewerbeflächen soll über RW-Kanäle in eine neu geplante Regenwasser-Rückhaltefläche im Norden des Plangebietes, entlang der Landesstraße L333, eingeleitet werden.

Anfallendes Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

6.3 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.

6.4 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 einen 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 vorhandenen 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-Biotop 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 Nahrungshabitats 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 Geldgehölzes, 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 Plangebietes.

Die Revierrgröße 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.

6.5 Geotechnischer Bericht

(siehe Anlage: **Geotechnischer Bericht**, Kugel Schlegel Wunderer GbR, Ravensburg vom 06.08.2024)

Ergebnisse und Bewertung der chemischen Analysen

Die Prüfberichte des Labors sind als Anhang 3 angefügt. In der nachfolgenden Tabelle 4 sind die Ergebnisse zusammengefasst.

Alle untersuchten Bodenhorizonte sind gemäß der bodenkundlichen Kartieranleitung der Bodenart „Lehm/Schluff“ zuzuordnen bzw. als solche zu bewerten.

OCP wurden in beiden Oberbodenproben („Feld 1 B 0-0,3“, Feld 2 B 0-0,3“) nur unter den Bestimmungsgrenzen des Labors gemessen. Auf eine Untersuchung des unterlagernden Horizonts auf OCP wurde daher verzichtet.

In allen untersuchten Proben halten alle in der Festsubstanz ermittelten Schadstoffkonzentrationen die Vorsorgewerte nach der BBodSchV [V] für die Bodenart Lehm/Schluff ein. Die im 2:1 Schütteleluat gemessenen Schwermetall-Konzentrationen sind unauffällig bzw. größtenteils noch unter den Bestimmungsgrenzen des Labors.

Die im Feststoff bestimmten PAK-Konzentrationen (und die jeweils gemessene PAK-Einzelsubstanz Benzo-a-pyren) sind ebenfalls unauffällig, alle Konzentrationen halten die Vorsorgewerte für PAK und Benzo-a-pyren ein. Dies gilt auch für die im 2:1 Schütteleluat gemessenen Schwermetallgehalte.

Bis auf Kupfer in der Festsubstanz in der Probe „Feld 1 B 0-0,3“ – die Überschreitung beträgt lediglich 3 mg/kg - wird das 70 %-Kriterium zur uneingeschränkten Verwendung des untersuchten Bodens eingehalten.

Im Bodenmaterial im Tiefenhorizont von 0,6 bis 0,9 m sind folglich keine Schadstoffkonzentrationen über den Vorsorgewerten zu erwarten, eine Verfrachtung/Anreicherung des ohnehin geringen Schadstoffinventars in die unterlagernden Bodenhorizonte kann praktisch ausgeschlossen werden.

Die Bodenhorizonte auch unter 0,6 m Tiefe unter Gelände können somit im Sinne des BBodSchG als „unbelastet“ bewertet werden.

Die Ober-/Unterbodenhorizonte sind auf die Verdachtsschadstoffe – die entweder vollständig geogen bedingt sind oder durch die Flächennutzung anthropogen im Boden angereichert wurden – lediglich auf Schwermetalle, PAK bzw. auf OCP in der Festsubstanz und auf Schwermetalle im 2:1 Eluat untersucht worden. Je nach Anforderung der Verwertungsstelle können für eine externe Verwertung somit auch im Ober-/Unterboden weitere Untersuchungen zur abschließenden Entsorgungs-Klassifizierung erforderlich werden.

Schlussbemerkungen

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

6.6 Klimaschutz

Bei den im Plangebiet befindlichen Flächen handelt sich um eine kleinteilige Erweiterung der angrenzenden bestehenden Gewerbeflächen.

Durch die Planung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Ortsklima leisten, von der Planung nicht betroffen.

6.7 Hochwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Überflutungsflächen nach HQ100 und außerhalb von Abgrenzungen bei einem extremen Hochwasser nach HQ Extrem.

Derzeit wird durch der Stadt Tett nang eine Starkregengefahrenkarte erarbeitet. Die Ergebnisse werden in der weiteren Planung des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt.

7. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar

8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der angrenzenden vorhandenen Gebietsstrukturen ein Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen soll den vorhandenen Nutzungsstrukturen des bestehenden Gewerbegebietes Rechnung getragen werden.

Der Ausschluss im Gewerbegebiet von Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

Vergnügungsstätten jeglicher Art und Einzelhandelsbetrieben orientiert sich an den Nutzungen im bestehenden Gewerbegebiet. So sind die genannten Nutzungen nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie höchstzulässige Gebäudehöhen (GH) in Meter über EFH festsetzt. Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung zur bestehenden angrenzenden gewerblichen Nutzung erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im Gewerbegebiet eine „offene Bauweise“ festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen künftige Bauvorhaben mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Verkehrliche Erschließung

Die öffentliche Erschließung der künftigen Gewerbegrundstücke erfolgt über die östlich angrenzende Marienfelder Straße. Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht erforderlich.

Grünordnung

Vorhandene Bäume entlang der Marienfelder Straße sind zu erhalten. Die Grünflächen können durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.

Um die Eingriffe zu minimieren sind im Bereich der RW-Rückhalteflächen weitere Bepflanzungen vorgesehen.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf den Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen über Regenwasserkanäle in den geplanten RW-Rückhaltebereich zu leiten.

Sonstige Regelungen für das Baugebiet

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Entlang der L333 ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen ein **Zufahrtsverbot** festgesetzt worden.

Die vorhandene Gas-Fernleitung wird durch ein entsprechendes **Leitungsrecht** mit Schutzstreifen gesichert.

Als **nachrichtliche Übernahme** ist entlang der überörtlichen Verkehrsstraße der K7510 eine 20,0 m breite Abstandsfläche – Anbauverbotsstreifen - ebenfalls von baulichen Anlagen freizuhalten.

Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden für das Plangebiet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Bürgermoos West – BA II“ die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie die vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmimmissionen in 2017 untersucht.

Die daraus resultierenden Lärmschutzmaßnahmen wurden übernommen.

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

Am 01.12.2021 hat der Technische Ausschuss in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“ gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom bis werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am liegt der Bebauungsplan vom bis zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

10. ANLAGEN

10.1 Umweltbericht, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 22.08.2025

10.2 FFH-Vorprüfung, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 05.03.2025

10.3 Bericht zur Überprüfung Artenschutz 2024, Luis Ramos, Ravensburg vom 07.11.2024

10.4 Geotechnischer Bericht, Kugel Schlegel Wunderer GbR, Ravensburg vom 06.08.2024

10.5 schalltechnische Untersuchung, Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 18.12.2017 b (A5970)

B) 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 49.706 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.

C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

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

Methodik

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang.

Monitoring

Das Monitoring bezieht sich auf erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dies gilt insbesondere für Umweltauswirkungen, deren Prognose unsicher ist, oder bei denen bereits ein kritischer Bereich erreicht ist. Art, Umfang und Zeitpunkt eines dem Projekt angemessenen Monitorings bestimmt die Gemeinde.

Erhebliche Umweltauswirkungen infolge der Umsetzung der Planung zeichnen sich nicht ab und sind gegenwärtig nicht zu erwarten. Diese sollen auch ohne konkrete Überwachungsmaßnahmen im Rahmen der üblichen bauaufsichtlichen Pflichten erkannt werden. Innerhalb des Planungsprozesses wurden seitens der Fachbehörden keine

Parameter benannt. Die Gemeinde geht allen Hinweisen nach, die auf erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Zuge der Plandurchführung hindeuten und nutzt die Informationen der Behörden (§ 4(3) BauGB) und aus der Bevölkerung.

Die Überwachung bezieht sich auch auf unsachgemäßen Umgang mit dem Boden während der Bauzeit und auf die Entsorgung des Niederschlagswassers und des Abfalls, soweit diese erhebliche Umweltauswirkungen haben können. In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden kann in einem solchen Fall auf Kosten des Verursachers auch ein externer Gutachter mit dieser Überwachung (Datenerhebung, Bewertung, Überwachung) beauftragt werden.

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

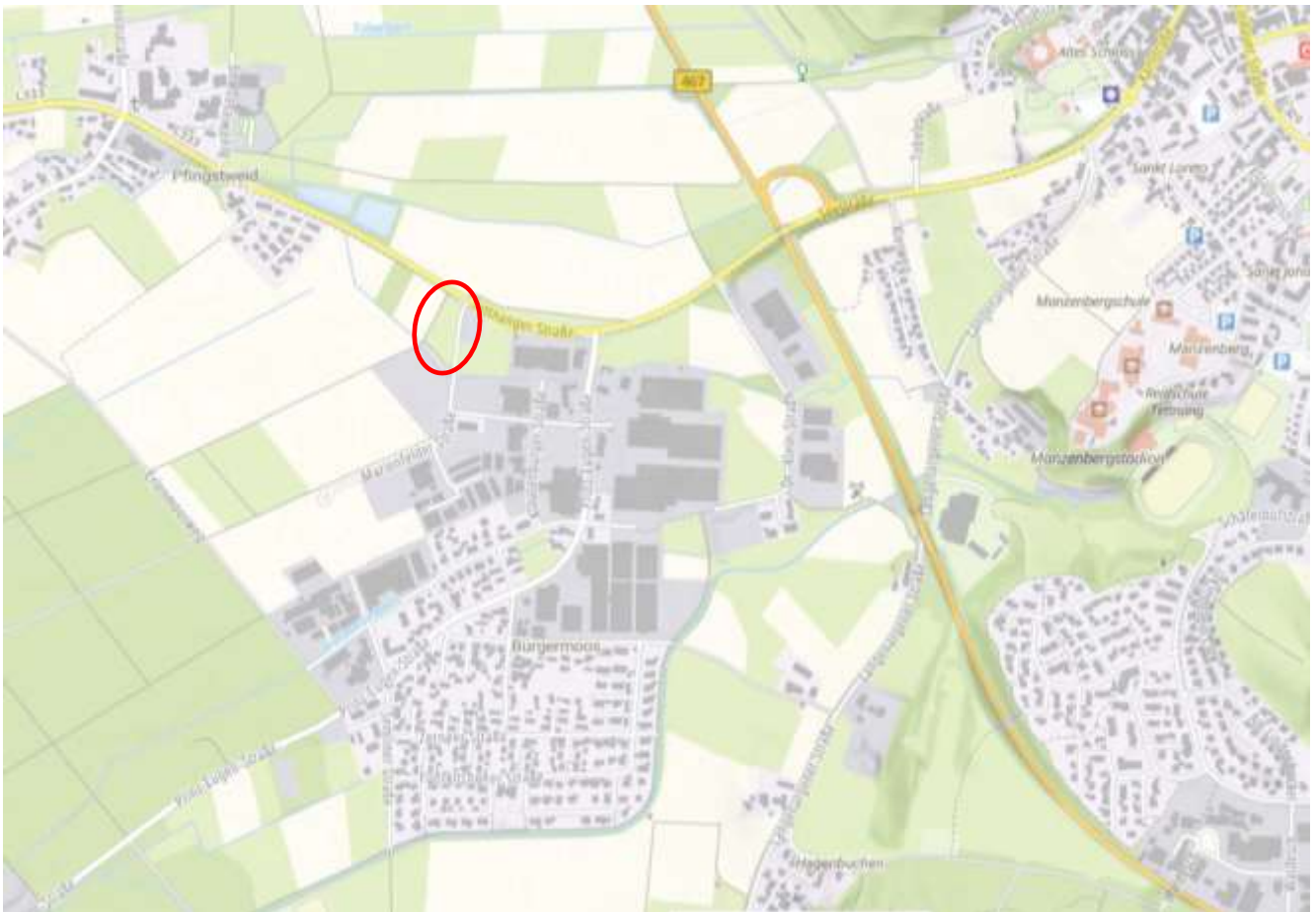
Stadt Tett nang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“

Fassung vom: 01.09.2025



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W .V 25.11.2023

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Tett nang in öffentlicher Sitzung am 2025 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 01.09.2025
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 01.09.2025

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Stadt Tett nang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 2025 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Tett nang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig sind:

- Glänzende oder spiegelnde Materialien für Dachdeckung und Fassaden,
- Die Verwendung unbeschichteter Metalldächer.

Ausgenommen hiervon sind:

- Solarkollektoren und Photovoltaik-Anlagen bis zur maximalen Gebäudehöhe.

1.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Es gelten die Einschriebe im Plan.

Füllschema der Nutzungsschablone:

| |
|--------------------------|
| Örtliche Bauvorschriften |
| Dachform / Dachneigung |

1.3 Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 (1) 3 LBO

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist. Anschlussneigungen sind nicht steiler als 1:2 herzustellen.

1.4 Ausbildung von schadstoffgefährdeten Flächen § 74 (3) LBO

Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe i.S. des Wasserhaushaltsgesetzes und Wassergesetzes (WHG/ WG) Baden-Württemberg anfallen können, sind gegen das anfallende Medium beständig, sicher und dauerhaft zu versiegeln. Für die Beurteilung, ob eine Behandlung des auf diesen Flächen anfallenden Oberflächenwassers notwendig ist, sind die Bestimmungen des WHG und WG Baden-Württemberg maßgebend.

Hoffflächen, die über einen Öl-, Fett- und/ oder Koaleszenzabscheider geführt werden müssen, sind zu überdachen bzw. es ist durch andere geeignete Maßnahmen

zu steuern, dass kein Regenwasser auf den öffentlichen Schmutzwasserkanal abgeschlagen wird.

1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen sind Lagerflächen und die für die betrieblichen Zwecke notwendigen Hofflächen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z.B. Schotterrassen, Kiesbelag, Pflaster mit Rasenfugen, wasserdurchlässiges Pflaster u.ä.

Grundstückszufahrten sind auf eine maximale Breite von 6 m zu begrenzen und so anzulegen, dass keine Bäume des Pflanzgebotes entfallen.

1.6 Dachbegrünung § 74 (1) 3 LBO

Die Dächer sind zu begrünen (mindestens extensive Dachbegrünung).

Der Mindestaufbau des Pflanzsubstrats darf 10 cm nicht unterschreiten. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig, sofern die Funktion des Gründachs erhalten bleibt (bei Anwendung einer Systemlösung "Solargründach" ist auch unterhalb der aufgeständerten Solarmodule Vegetation möglich). Sämtliche Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

1.7 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig und mit einem Zaun aus Drahtgeflecht herzustellen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand einzuhalten, auf dem die Einfriedungen einzugrünen sind (Sträucher, Hecken, Rankgewächse). Vor der Landschaft zugewandten Einfriedungen (Ortsrand) sind mindestens 50% in der Abwicklung mit Sträuchern aus der Artenverwendungsliste 4 (siehe planungsrechtliche Festsetzungen, Anlage 1) vorzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Nach außen gekröpte Anlagen sowie Stacheldrahtabsicherungen sind unzulässig.

Bei allen Einfriedungen ist das Gesetz über das Nachbarrecht Baden Württemberg sowie die freie Sicht in Einmündungs- und Kreuzungsbereichen zu beachten.

Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten

1.8 Werbeanlagen

§ 74 (1) 2 LBO

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig. Eine indirekte Beleuchtung von Werbeschildern ist zulässig.

Werbeanlagen, die von der freien Landschaft, der L333 oder vom Schlossbereich der Stadt Tett nang aus in Erscheinung treten, sind nur unter folgender Maßgabe zulässig:

- nur am Ort der Leistung, d.h. an den Gebäuden
- sie dürfen bei Flachdächern nicht über die Oberkante Attika des Gebäudes und bei geneigten Dächern nicht über die Traufe bzw. tieferliegendem Schnittpunkt Dachhaut/ Außenwand hinausragen.

Im Einmündungsbereich der Sammelstraße in die L333 wird in einem Mindestabstand von 20 m zur Fahrbahn der L333 eine Sammelwerbetafel zugelassen.

1.9 Leitungen und Antennenanlagen

§ 74 (1) 2 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind zu verkabeln. Neue Niederspannungsanschlüsse sind als Erdkabelleitungen auszuführen.

Pro Hauptgebäude ist nur eine Außenantenne – und zwar auf dem Dach – zulässig; die Antenne darf nicht mehr als 2 m über die maximale Gebäudehöhe hinausragen.

2. Hinweise

- 2.1** Es wird allgemein empfohlen, die durch Grundrissgestaltung und Materialwahl gegebenen Möglichkeiten zur Verringerung von Lärmimmissionen (insbesondere an der L333) und von Lärmemissionen wahrzunehmen.
- 2.2** Es wird empfohlen, für die Farbgebung der Fassaden gedeckte Farbtöne zu verwenden.
- 2.3** Es wird empfohlen, ungegliederte, geschlossene Wandflächen zu begrünen. Fassadenbegrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und bindet Gebäude gestalterisch in die Umgebung ein. Bei der Auswahl von

geeigneter Fassadenbegrünung sind die Exposition und die gewünschte Wuchshöhe von besonderer Bedeutung. Die Pflanzen sollten mindestens 50 cm vor der Wand an einer Kletterhilfe gesetzt werden.

- 2.4** Viele Tiere wie nachtaktive Insekten werden von künstlichen Lichtquellen wie Straßenbeleuchtung angelockt und getötet (verbrennen). Auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können minimiert werden:
- Abstrahlung der Leuchten nach oben vermeiden (max. 70°)
 - Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich
 - Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten (besonders in Randbereichen von Siedlungen)
 - Verwendung von staubdichten Leuchten
 - Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen
- 2.5** Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen Werbeanlagen am Ort der Leistung (Betriebsstätte) so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist. Das bedeutet insbesondere:
- nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, in Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschwellig Wahrnehmung geeignet.

3. Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

- 3.1** Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.09.2025

Stadt Tett nang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,54 ha, mit dem Flurstück Nr. 1104.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

| | |
|-----------|---|
| Im Norden | durch eine Teilfläche der Seestraße - L333, Flurstück Nr. 1095/4, |
| im Osten | durch die Marienfelder Straße, Flurstück Nr. 1104/1, |
| im Süden | durch das Flurstück Nr. 1070, |
| im Westen | durch das Wegegrundstück, Flurstück Nr. 1145. |

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich in Tett nang Bereich Bürgermoos – es schließt im Norden und Westen an bestehende Gewerbeflächen an, nördlich angrenzend verläuft die Landesstraße L333.

Die Erweiterungsflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden befindet sich bereits eine RW-Rückhaltebereich für angrenzende Gewerbenutzungen.

Die Grundstücke des Bestandes, als auch der Erweiterungsflächen befinden sich in städtischem Besitz.

Die Verkehrserschließung ist gesichert.



Luftbild Bestand (ohne Maßstab)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen** und zur **Dachform** und **Dachgestaltung** orientieren sich an dem bestehenden Gewerbegebiet. Die Vorschriften zu Materialien und Farben verfolgen das Ziel der Vermeidung verunstaltender baulicher Anlagen und führen zu einer guten Einfügung in die Umgebungsbebauung.

Die Vorschriften zu **Aufschüttungen und Abgrabungen**, zur **Ausbildung von schadstoffgefährdeten Flächen**, zu **unbebauten Grundstücksflächen** sind darüber hinaus getroffen worden, um wasser- und bodenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen - die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen. Zur Verbesserung des Kleinklimas sind **begrünte Dächer** erwünscht.

Die Bauvorschriften zu **Einfriedungen** sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung gewählt worden; darüber hinaus um in Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen eine weitere Eingrünung des Gewerbegebietes zu erzielen und mit der erforderlichen Durchlässigkeit der Einfriedungen wird dem Artenschutz Rechnung getragen.

Die Bauvorschriften zu den **Werbeanlagen** und **Außenantennen** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung und Landschaft sicherzustellen. Sie lassen den Bauherren dennoch ausreichend gestalterischen Spielraum.

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

Am 01.12.2021 hat der Technische Ausschuss in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“ gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom bis werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am liegt der Bebauungsplan vom bis zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

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

Stadt Tett nang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Bürgermoos West BA II - Erweiterung“

- | | | |
|---|------------|------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Technischen Ausschuss gem. § 2 (1) BauGB | am | 01.12.2021 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB | am | 06.12.2021 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | am | |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB | vom bis | |
| 5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom bis | |
| 8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am | |

Tettnang, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 2024 überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Tettnang, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit
des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am

Tettnang, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)