

STADT TETTANANG



Bebauungsplan und örtlicher Bauvorschriften „Bechlingen Nord II - Änderung“

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

Stand: 18.03.2025



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

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

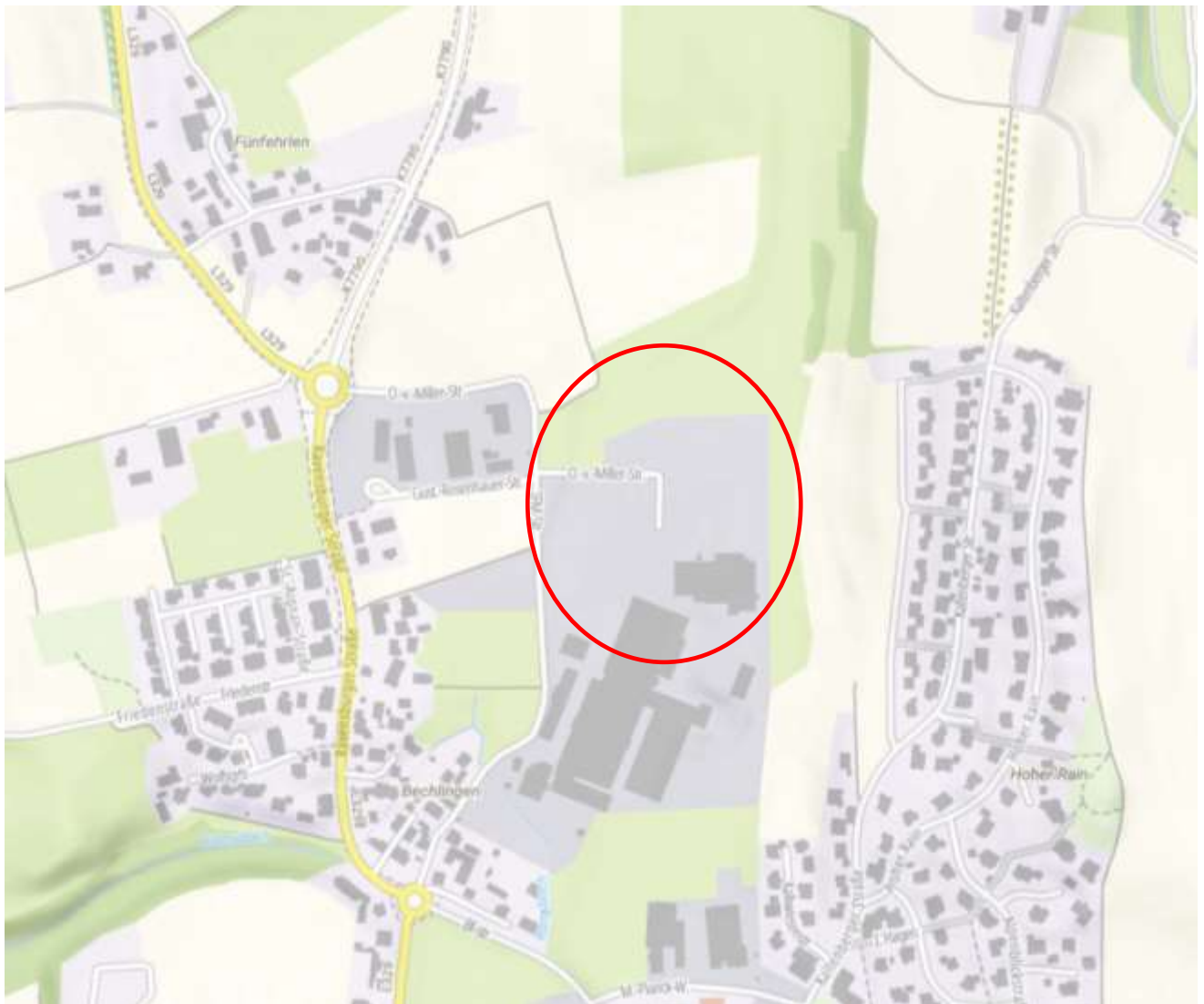
E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de



STADT TETT NANG

I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Bechlingen Nord II - Änderung“

Fassung vom: 18.03.2025



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 Tettnang in öffentlicher Sitzung am 2025 den Bebauungsplan „Bechlingen Nord II - Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 18.03.2025 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung zum Bebauungsplan „Bechlingen Nord II - Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 18.03.2025
- Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.03.2025
- Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Bechlingen Nord II“ von 2004 tritt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan "Bechlingen Nord II - Änderung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Tettnang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Bechlingen Nord II - Änderung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 2025 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Tett nang, den

.
Regine Rist, Bürgermeisterin

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Bechlingen Nord II - Änderung“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

- | | | |
|---|---|---|
| | 1.1 Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1 BauGB |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">GE</div> | 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 |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">GRZ 0,8</div> | 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 |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">GH ü.NN
gem. Planeintrag</div> | 1.2.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über NN

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist die geplante Geländehöhe, die im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen ist. Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.

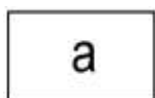
Beim Flachdach wird die Gebäudehöhe ausschließlich durch die Wandhöhe bestimmt. Überschreitungen durch technische Aufbauten wie Fahrstuhl / Solarkollektoren / Photovoltaik-Anlagen sind bis max. 3,0 m zulässig. | § 16 (2) 4 BauNVO
§ 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO |

1.3 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Den Bauanträgen sind zur Beurteilung der höhenmäßigen Lage Geländeschnitte mit eingetragener EFH-Höhe sowie angrenzenden Verkehrsflächen beizulegen.

1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB



1.4.1 abweichende Bauweise

§ 22 (4) BauNVO

Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zugelassen.

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:

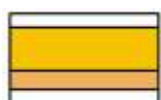
- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO

1.6 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen in ihren Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehweg etc.) ist unverbindlich.

1.6.1 öffentliche Verkehrsflächen

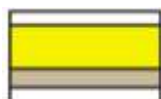
§ 9 (1) 11 BauGB



Verkehrsfläche
Gehweg

1.6.2 private Verkehrsflächen

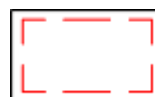
§ 9 (1) 11 BauGB



Verkehrsfläche
Gehweg

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

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.



1.8 Flächen für offene Stellplätze

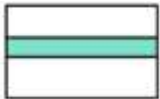
§ 9 (1) 4 BauGB

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in der hierfür gekennzeichneten Fläche zulässig.

1.9 Flächen für Nebenanlagen

§ 9 (1) 4 BauGB

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



1.10 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 die geplanten Gräben zu leiten.

1.11 Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB



öffentliche / private Grünflächen

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.

Zweckbestimmung:

öffentliche - Verkehrsgrünfläche / Begrünung Graben

private - Begrünung Graben

1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 (1) 15 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

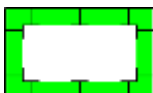
§ 9 (1) 25 BauGB

§ 1a BauGB

1.12.1 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

§ 1a BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB



1.12.1.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB

In den Flächen sind nur gebietsheimische Pflanzen regionaler Herkunft zu verwenden. Nadelbäume dürfen nicht gepflanzt werden. Um die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten und ein Verfälschen zu vermeiden, darf nur autochthones Pflanzmaterial verwendet werden.

M1**Ausgleichsmaßnahme M1:** Grabenflächen mit Großseggenried und Schilfröhricht

Die Flächen sind Pufferflächen zu dem geplanten Entwässerungsgraben. In der Uferböschung ist wie in den im Umfeld vorhandenen Gräben ein Sumpfseggenried im Wechsel mit Ufer-Schilfröhricht zu entwickeln.

Ziel ca. 90% Sumpfseggenanteil im Wechsel mit kleineren Bereichen mit ca. 10% Ufer-Schilfröhricht.

Die Anlage des Bewuchses kann durch Initialpflanzung von Röhricht- und Feuchtwiesensoden (5 Soden pro m²) oder alternativ durch Ansaat mit zertifiziertem Saatgut (Großseggenried) erfolgen. Für die Initialpflanzung mit Soden ist autochtones Pflanzmaterial aus den Gräben der Umgebung zu verwenden. Auf den übrigen Flächen ist eine extensiv gepflegte, artenreiche Wiese anzulegen. Die Saatmischung für das artenreiche Grünland soll regionaler Herkunft sein und einen Kräuteranteil von mindestens 30% aufweisen. Die Pflanzung von Bäumen ist vorzugsweise nördlich des Grabens und in weitem Stand vorzunehmen. Vorzugsweise sind Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) zu pflanzen. Zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

1.12.2 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung

§ 9 (1) 20, 25 BauGB



1.12.2.1 Pflanzgebot - Baumpflanzung

§ 9 (1) 25b BauGB

Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste.

Die Anpflanzung von Einzelbäumen soll wie in der Planzeichnung festgesetzt erfolgen. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2 m sind zulässig, dabei darf die Anzahl der Bäume nicht reduziert werden. Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von mind. 12 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammmitelpunkt soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Pflanzgebote von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen

§ 9 (1) 25a BauGB

PFG 1**Pflanzgebot 1** - Bäume am Ortsrand

§ 9 (1) 25a BauGB

Zur Gestaltung des Ortsrandes und Minderung der Fernwirkung der geplanten Bebauung sind gebietsheimische und standortgerechte hochwachsende Bäume, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind in engem Stand und mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen (Bepflanzung gem. Pflanzliste).

Pflanzgebote von Bäumen und Sträuchern auf **privaten Grünflächen**

§ 9 (1) 25a BauGB

PFG 2

Pflanzgebot 2 - Bäume entlang des Grabens

§ 9 (1) 25a BauGB

Zur Ergänzung der Ortsrandbepflanzung sind auf den grabenbegleitenden Grünflächen Bäume vorzugsweise Erlen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen (Bepflanzung gem. Pflanzliste).

PFG 3

Pflanzgebot 3 – Bäume im Baugebiet

§ 9 (1) 25a BauGB

(teilweise ohne Darstellung im Plan)

Je angefangene 800 qm versiegelter Grundstücksfläche ist zum Ausgleich der negativen Umweltauswirkungen je ein standortgerechter Laubbaum im Plangebiet zu pflanzen.

Im zeichnerischen Teil festgesetzte Bäume werden hierauf angerechnet (Bepflanzung gem. Pflanzliste).

1.12.3 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).

1.12.4 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.
- 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.

1.12.5 Pflanzliste

Grundsätzlich ist es das Bestreben gebietsheimische Gehölze und Pflanzen zu verwenden. Innerhalb des Baugebietes sind infolge des Klimawandels auch weitere standortgerechte und klimaresiliente Gehölzarten zulässig.

Artenliste Gehölze

Gebietsheimische Baumarten wie z. B.

- | | |
|---------------------|---|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Alnus glutinosa | - Schwarz-Erle |
| Betula pendula | - Hängebirke (hohes Allergiepotenzial beachten) |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Quercus robur | - Stiel-Eiche |
| Quercus petraea | - Traubeneiche |
| Salix alba | - Silberweide |
| Salix triandra | - Mandel-Weide |
| u.a. | |

1.13 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.13.1 Planbereich

§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.14.2 Nutzungsschablone

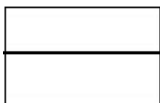
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4

Füllschema der Nutzungsschablone

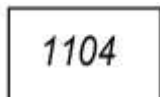
- 1 - Art der baulichen Nutzung
- 2 - höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 - höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über geplantem Gelände
- 4 - Bauweise

3. Hinweise

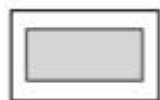
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



Maßlinie (beispielhaft)

2.2 Unterirdische Leitungen

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

2.3 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.

2.4 Wasser- und Bodenschutz

Generell gilt die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB). Demnach ist der Bodenaushub auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

Zur Sicherstellung eines fachgerechten Umgangs mit dem Bodenmaterial wird für die Erdarbeiten bei der Erschließung und großen Bauvorhaben eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen.

2.5 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 Kenntnissgabeverfahren vorzulegen sind und zu den vorzulegenden Unterlagen gehören. Es wird daher auch angeraten auf die Verpflichtung nochmals bei der Prüfung der vollständigen Unterlagen im Kenntnissgabeverfahren hinzuweisen.

3. Anlagen zum Bebauungsplan

3.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 18.03.2025

Stadt Tett nang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin

TEIL I: BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Bechlingen Nord II - Änderung“

INHALT:	Seite
A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	13
1. Räumlicher Geltungsbereich	13
2. Räumliche und strukturelle Situation	13
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	14
4. Vorbereitende Bauleitplanung	15
5. Anlass und Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB	15
6. Auswirkungen der Planung	16
6.1 Verkehr	16
6.2 Ver- und Entsorgung	17
6.3 Artenschutz	18
6.4 Geotechnischer Bericht	18
Hinweise zum Bodenschutz und Boden-Verwertungskonzept	19
6.5 Baugrunderkundung und Gründungsempfehlung	20
6.6 Immissionsschutz	21
6.7 Klimaschutz	23
6.8 Hochwasser	23
7. Altlasten	23
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	23
9. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB	25
10. Anlagen	25
B) UMWELTBERICHT	26
C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB	27

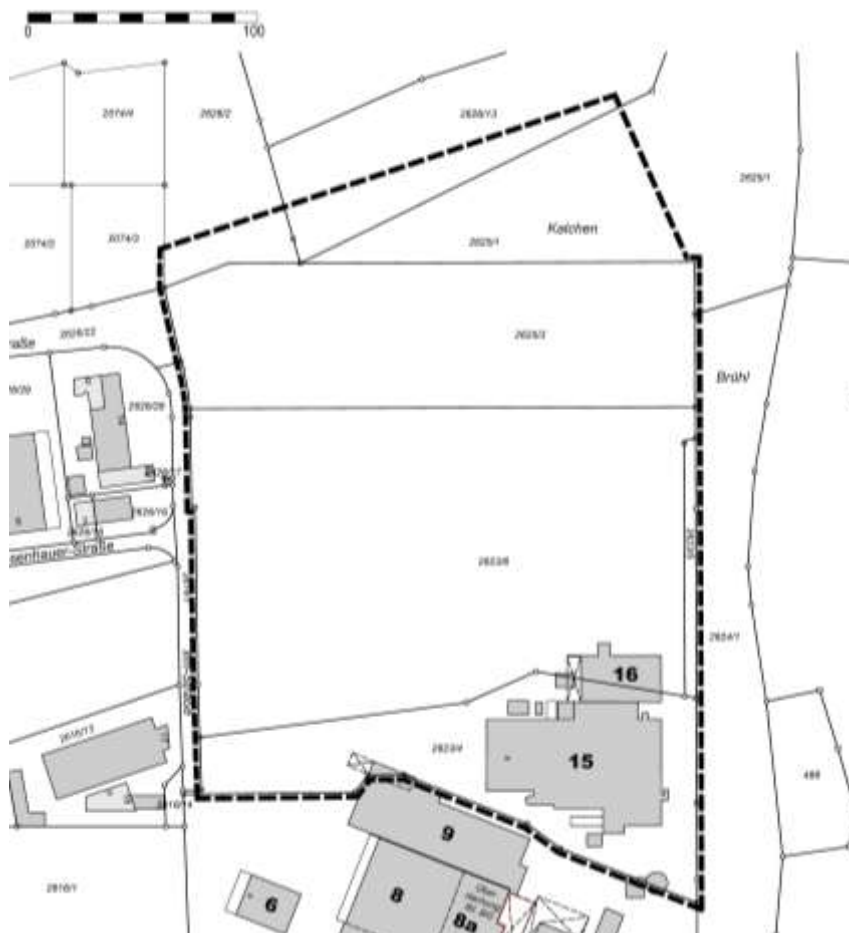
A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6,15 ha, mit den Flurstücken Nr. 2625/3, 2623/6, 2623/4, 2623/5 und Teilflächen des Flurstückes Nr. 2074.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

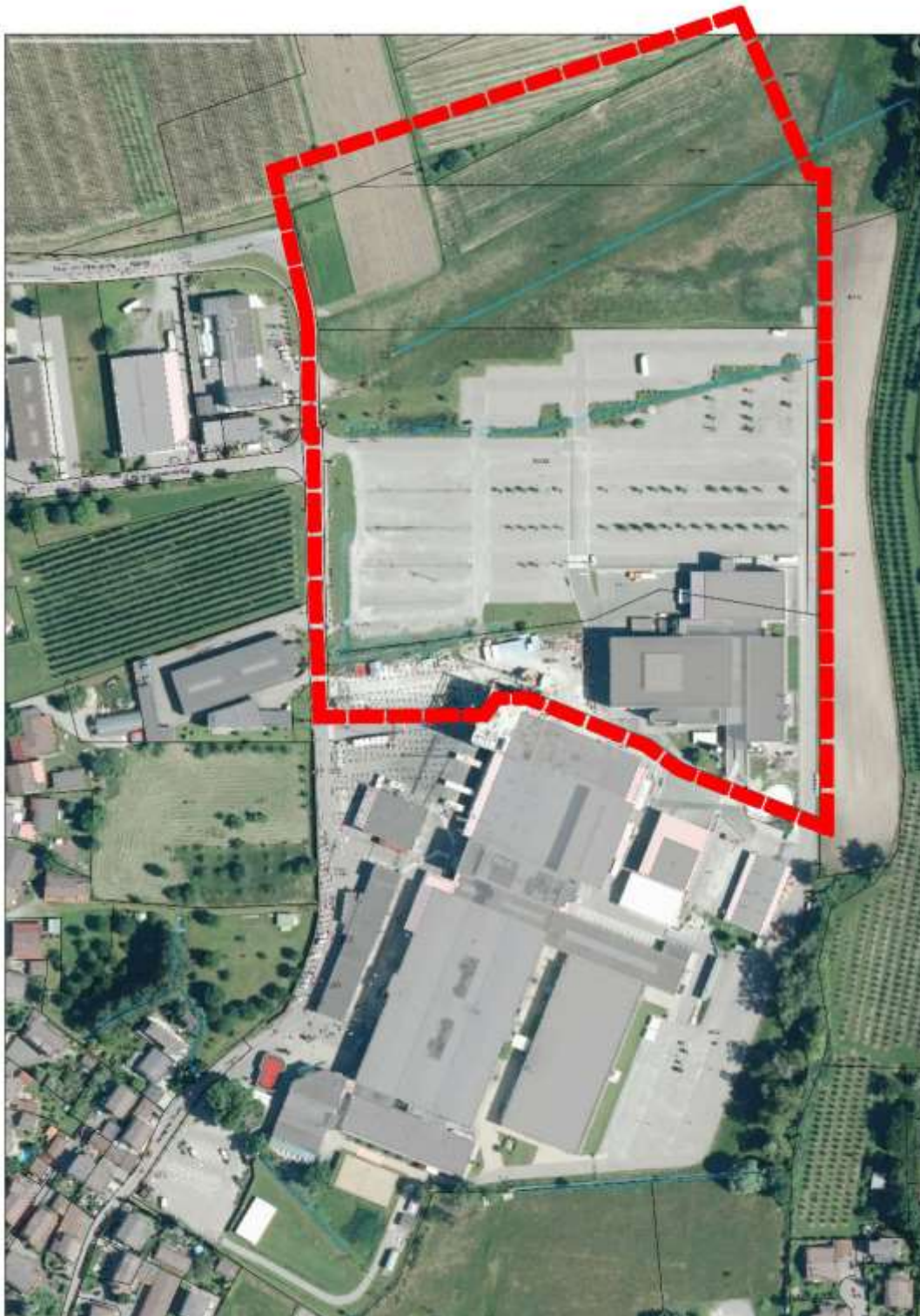
Im Norden	durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 2074,
im Osten	durch das Flurstück Nr. 2624/1 und durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 2074,
im Süden	durch das Flurstück Nr. 2622,
im Westen	durch die ifm-Straße, Flurstück Nr. 2614/1 und die Oskar-von-Miller-Straße, Flurstück Nr. 2626/22.



2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung befindet sich am nördlichen Ortsrand von Tett nang im Ortsteil Bechlingen in direktem Anschluss an bestehende Gewerbebebauung der Firma ifm.

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich sowohl im Besitz der Firma ifm, als auch im städtischen Besitz.



Luftbild Bestand (ohne Maßstab)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

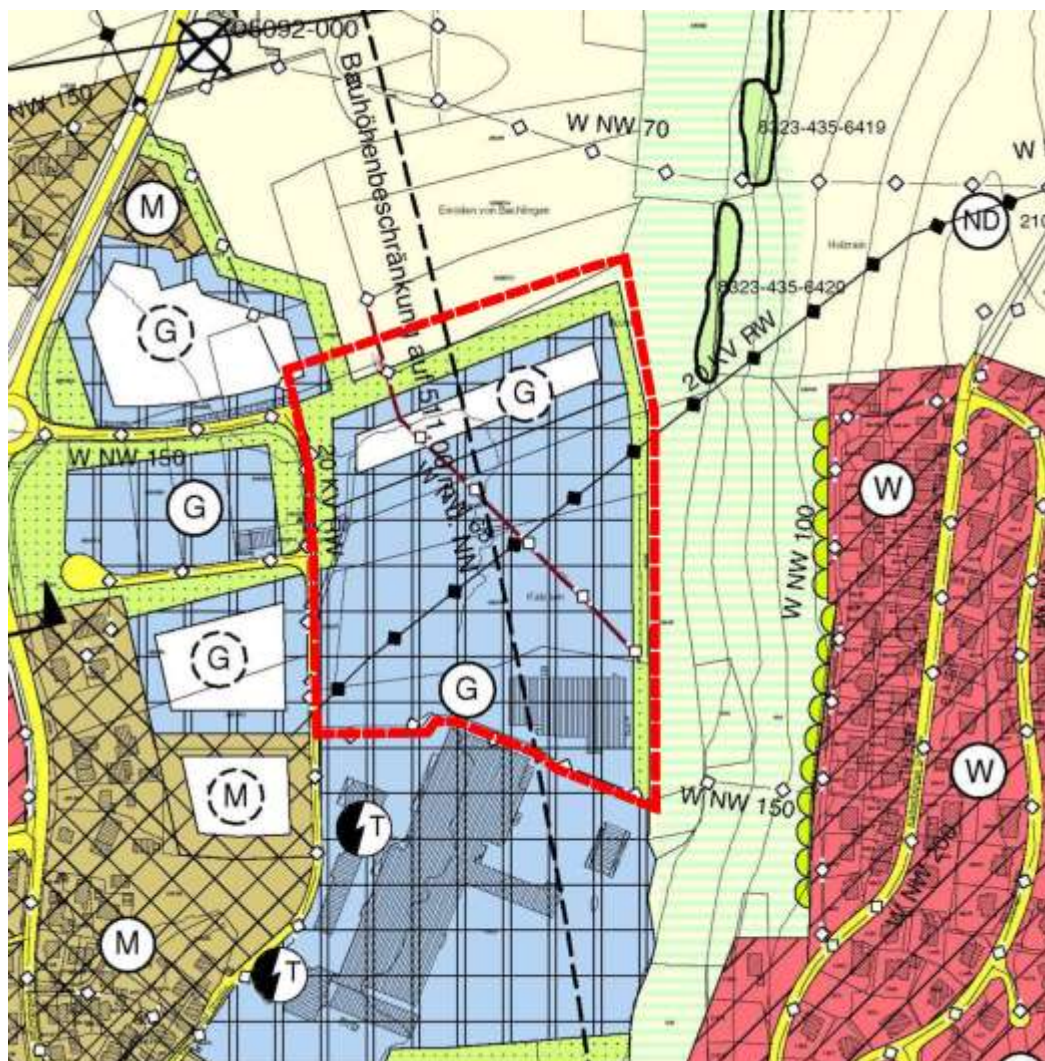
Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung befindet sich bis auf wenige Quadratmeter im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bechlingen Nord II“ aus dem Jahre 2004.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Bechlingen Nord II“ von 2004 tritt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettnang-Neukirch stellt den Großteil des Plangebiets als „Gewerbebaufläche – Bestand“ dar. Der nördliche Rand ist als „Gewerbebaufläche – Planung“ mit „Freihalteflächen zur innerörtlichen Gliederung“ dargestellt. In sehr geringem Umfang sind im Geltungsbereich noch „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Planung kann somit als „aus dem FNP entwickelt“ angesehen werden.



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

Die ansässige Firma ifm electronic gmbh hat mittlerweile die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nahezu vollständig erworben und plant derzeit die zukünftige Entwicklung auf diesem Gelände. Die seit Jahren wachsenden Umsätze erfordern neue Kapazitäten die im Ausland, aber auch in Deutschland und im Besonderen am Standort Tettnang abgebildet werden sollen.

Die zentrale Basis für die weltweiten Produktionsstandorte ist der Standort Tettnang-Bechlingen. Hier sollen die aktuell, am Bodensee verstreuten Bereiche (Betriebsmittelbau

Kressbronn und Langenargen, Schulungszentrum Meckenbeuren) zusammengeführt werden.

Um die Nachhaltigkeitsziele, die sich die Firma ifm electronic auferlegt hat zu erfüllen, ist eine optimale Nutzung der raren, zu überbauenden Flächen zwingend notwendig. Dies soll durch die Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes in puncto überbaubare Fläche und zulässiger Gebäudehöhen ermöglicht werden. Dies trägt sowohl dem Leitspruch der ifm electronic gmbh „Wir wollen in Sicherheit erfolgreich groß werden“ Rechnung als auch der Entwicklung des Standortes Tett nang.

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften entsprechen nicht mehr den Entwicklungszielen der ansässigen Elektronikfirma ifm electronic gmbh. Zur planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden und der geplanten gewerblichen Nutzungen ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Bechlingen Nord II“ erforderlich.

Planungsziele:

- Optimale bedarfsgerechte Nutzung der zu überbauenden Flächen
- Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen

Umweltprüfung

Im Rahmen des Verfahrens wird für den Bereich der Erweiterungsfläche zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Der Umweltbericht wird der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beigelegt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird auch geprüft, wo erforderliche Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen möglich sind.

Aufstellungsbeschluss

Der Technische Ausschuss der Stadt Tett nang hat in öffentlicher Sitzung am 11.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bechlingen Nord II - Änderung" beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte einzuleiten.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes läuft wie im Bestand über die öffentlichen Verkehrsflächen der ifm-Straße und der Oskar-von-Miller-Straße. Die geplante Erweiterungsfläche wird über die bestehende Oskar-von-Miller-Straße im Norden mit einer neuen Stichstraße angebunden. Bauliche Maßnahmen im Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in geringem Umfang erforderlich.

Mit der geplanten gewerblichen Erweiterung wird sich das künftige Verkehrsaufkommen im Rahmen und Schwankungsbereich des bisherigen Verkehrsaufkommens des bereits genehmigten Unternehmens bewegen.

(siehe Anlage: **Regelquerschnitt der Straße im Norden**, Marschall & Klingenstein Ingenieure GmbH, Tett nang von 2025)

6.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.
Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Das bedeutet, dass das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser und das Niederschlagswasser in getrennten Leitungssystemen abgeleitet werden muss.

Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser kann in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal DN 400 in der IFM-Straße eingeleitet werden.

Starkregenbetrachtung:

Derzeit wird durch der Stadt Tettang eine Starkregengefahrenkarte erarbeitet. Die Ergebnisse werden in der weiteren Planung des Entwässerungskonzeptes und der Grabenverlegung berücksichtigt.

Emissionsbezogene Bewertungen nach DWA-A 102 - 2 und Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers nach DWA-M 102 – 4:

Für das geplante Baugebiet werden unterschiedliche Maßnahmen geplant, welche positive Wirkungen auf den Niederschlagswasserhaushalt und die Verdunstung haben.

Bei der Außenanlagengestaltung wird das Niederschlagswasser über dezentrale Filtermulden und/oder technische Anlagen gereinigt und gepuffert, bevor es in den Vorfluter eingeleitet wird.

Die Dachflächen sind als Gründächer vorgesehen, somit erfolgt die Vorreinigung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers über die Dachbegrünung und kann somit an den bestehenden Regenwasserkanal direkt angeschlossen werden.

Mit den vorgesehenen Vorreinigungsmaßnahmen wird die emissionsbezogene Bewertung nach DWA - A 102-2 erbracht.

Die im Konzept vorgesehenen Maßnahmen sind bei der Umsetzung der geplanten Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen und durch eine entsprechende Entwurfsplanung mit dem Baugesuch nachzuweisen.

Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100:

Als Vorfluter für die Regenwasserableitung dient der Ramsbach, der südwestlich des Plangebietes in Richtung Reute auf der Gemarkung Meckenbeuren zur Schussen abfließt. Die Drosselabflussspende für die Bemessung der Regenrückhaltevolumen wird mit 15 l/s *ha festgelegt.

Der Überflutungsnachweis muss für eine Jährlichkeit von $T \geq 30a$ geführt werden. Das erforderliche Rückhaltevolumen der einzelnen Bauvorhaben muss auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden, um den Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erbringen.

Die im Konzept vorgesehenen Maßnahmen sind bei der Umsetzung der geplanten Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen und durch eine entsprechende Entwurfsplanung mit dem Baugesuch nachzuweisen.

6.3 Artenschutz

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung**, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe Büro für Landschaftsökologie, Markdorf vom September 2023)

Bewertung

Die in Tabelle 1 beschriebenen Einzelflächen sind aus Naturschutzsicht hinsichtlich ihrer Vegetation fast alle von sehr geringer Bedeutung. Einen gewissen Wert haben allenfalls die dichten, fast reinen Sumpfseggenbestände (*Carex acutiformis*) in Fläche 6, die strukturell den Kriterien für ein geschütztes Sumpfseggenried (Biotoptyp 34.62) entsprechen, aber, da innerhalb des bestehenden Bebauungsplans Bechlingen Nord II gelegen, keinen Ausgleich mehr erfordern. Erwähnenswert ist auch das Regenrückhaltebecken mit dichtem Rohrkolbenbestand (34.53) in Fläche 2, für den das Gleiche gilt.

Wegen des geringen Habitat- und Strukturangebots und des Fehlens struktureicher Gehölze (bis auf den kleinen Bestand in Fläche 10) können Vorkommen von wertgebenden Vogelarten, insbesondere streng geschützten Arten, Arten der Roten Liste und regional seltenen Arten mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Das Gleiche gilt für die Fledermäuse: mangels geeigneter Strukturen sind Quartiere im Gebiet ausgeschlossen, es ist allenfalls eine sporadische Nutzung der Fläche zur Jagd denkbar (und auch die ist angesichts der Strukturarmut wenig wahrscheinlich).

Nicht ausgeschlossen ist ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) in den Übergangsbereichen zwischen den Stellplätzen und den angrenzenden Wiesen(brachen). Um hier Klarheit zu schaffen, sollten im Sommer 2024 zwei bis drei Begehungen an geeigneten Tagen durchgeführt werden, eine davon Ende August/-Anfang September nach dem Schlüpfen der Jungtiere.

Vorkommen von streng geschützten Amphibien (v.a. Laubfrosch) in dem periodisch wasserführenden Becken in Fläche 2 können angesichts des überwiegend geschotterten/asphaltierten Umfelds und des Fehlens von anderen Gewässern in der weiteren Umgebung wohl ausgeschlossen werden. Eine kurze Überprüfung durch Verhören des Gesangs in einer warmen Nacht in der ersten Maihälfte wird empfohlen.

Vorkommen von sonstigen naturschutzrelevanten Arten können ausgeschlossen werden.

Bei einer weiteren Begehung von Herrn Löderbusch Anfang März 2025 wurde in der Ruderalfläche am Nordwestrand des Schotterparkplatzes eine einzelne vorjährige Zauneidechse gefunden. Momentan ist es für eine Beurteilung der Population noch zu früh, weil die adulten Tiere noch im Winterquartier sind. Es ist also damit zu rechnen, dass die streng geschützte Zauneidechse im Gebiet vorkommt und artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig werden.

> Weitere Untersuchungsergebnisse werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

6.4 Geotechnischer Bericht

(siehe Anlage: **Geotechnischer Bericht Neubau Geb. 21 BM-Betriebsmittelbau**, HPC AG, Ravensburg vom 07.02.2025)

Zusammenfassung

Auftrag

Geotechnischer Bericht inkl. der erforderlichen Baugrunduntersuchungen, Angebot 1242295 vom 16.04.2024, Auftrag vom 06.05.2024

Bauvorhaben

Neubau eines nicht unterkellerten Gebäudes für Betriebsmittel (Geb. 21 BM) mit einer Grundfläche von ca. 5.000 m² und 2 Geschossen

Untergrundverhältnisse

Gering tragfähige Auesedimente bis in Tiefen von ca. 1 bis 2 m u. GOK, denen sich Ablagerungen der Grundmoräne (Geschiebelehm/-mergel, Moränekies) anschließen. Der Übergang von der weichen bis steifen Konsistenz in die halbfeste bis feste Konsistenz erfolgt im Geschiebelehm/-mergel bei ca. 2,5 m bis 3 m u. GOK, vereinzelt erst ab ca. 3,8 m u. GOK.

Hydrogeologische Verhältnisse

Wasser wurde ab ca. 0,2 m u. GOK angetroffen. Hierbei handelt es sich zum einen um aufstauendes Sickerwasser und zum anderen um Schichtwasser, das sich in den sandigeren bzw. kiesigen Schichten der Grundmoräne sammelt und gespannt sein kann.

Gründungsempfehlung

Vertiefte Flachgründung

Baugrube

Gebäude nicht unterkellert, insofern keine Baugrube erforderlich. Ohne Grund- oder Schichtwassereinfluss können Böschungen für Vertiefungen (z. B. Laderampen) oder Leitungsgräben mit einer Neigung von $\beta \leq 40^\circ$ geböscht werden.

Sonstiges

An der östlichen Grundstücksgrenze steigt das Gelände nach Osten stark an. Quellaustritte im Hangbereich sind bekannt. Aufgrund der Geländemorphologie (Westhang) ist insbesondere nach Niederschlagsereignissen mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen, das gefasst und kontrolliert abgeleitet werden sollte.

Der Oberboden überschreitet aufgrund eines erhöhten Arsengehalts die 100 %-Vorsorgewerte gem. BBodSchV und ist mit einem TOC-Gehalt von ca. 8 M-% sehr stark humos. Eine externe bodenfunktionale Verwertung des Oberbodens ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden unter dem Grundsatz „Gleiches zu Gleichem“ möglich, wenn keine wirkungspfadbezogene Gefährdung zu erwarten ist. Ist keine bodenfunktionale Verwertung vor Ort möglich, ist mit Mehrkosten bei der sachgerechten Verwertung zu rechnen.

Schlussbemerkungen

Die im Gutachten enthaltenen Angaben beziehen sich auf die Untersuchungsstellen. Für Schichtverläufe wurde eine lineare Interpolation zwischen den Aufschlusspunkten angesetzt.

Abweichungen von den im Gutachten aufgeführten Angaben können aufgrund der natürlichen Heterogenität des Untergrunds sowie der Vornutzung des Geländes nicht ausgeschlossen werden. Es ist eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich zu den Untersuchungsergebnissen und Folgerungen im Gutachten erforderlich.

Das Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit inkl. aller Anlagen gültig. Die Weitergabe oder Verwendung von Teilen bzw. Auszügen bedürfen der Genehmigung der HPC AG. Es wird empfohlen, bei Erdbauarbeiten sowie bei der geotechnischen Überwachung der geplanten Auffüllungen als auch zur Abnahme des Erdplanums und der Gründungssohlen die HPC AG einzubeziehen.

(siehe Anlage: **Hinweise zum Bodenschutz und Boden-Verwertungskonzept**, HPC AG, Ravensburg vom 10.03.2025)

Grundlagen

Geplante Maßnahme

Am nördlichen Rand des Bebauungsplans „Bechlingen Nord II -Änderung“ ist der Neubau einer öffentlichen Erschließungsstraße mit Gehweg geplant. Die Erschließungsstraße zweigt von der ifm-Straße Richtung Nordosten ab und geht in eine Verkehrsfläche der ifm in südlicher Richtung über. Die Länge beträgt ca. 250 m bei einer Breite von 7,0 m zuzüglich eines Gehwegs mit einer Breite von 2,0 m.

In Abstimmung mit dem Auftraggeber ist für die Baumaßnahme grundsätzlich folgende Vorgehensweise geplant:

- horizontgerechter Abtrag des humosen Bodenmaterials im Baustellenbereich mittels Kettenbagger, Bereitstellung als Wallmiete parallel zum Baufeld
- Profilierung Entwässerungsgraben und Erdplanum
- Straßenbauarbeiten mit Herstellung Tragschicht Straße und Gehweg
- Herstellung Asphaltschichten
- Modellierung und Wiederandeckung mit Oberbodenmaterial.

Verwertungskonzept

Allgemeine Vorgehensweise

Die bei den geplanten Bauarbeiten für die Erschließungsstraße anfallenden Bodenmaterialien sind schicht- und materialspezifisch abzutragen und zur Klärung der Verwertung auf sachgerechten Bodenmieten seitlich im Baufeld bereitzustellen. Auf der Grundlage von Beprobungen nach PN 98 und der laborchemischen Untersuchung kann eine bodenfunktionale Bodenverwertung möglichst am Standort beurteilt werden. Da die Straßenplanung noch nicht vorliegt, können die geplanten Höhenlagen und anfallenden Aushubmassen noch nicht abgeschätzt werden. Weiterhin ist der geplante Aufbau der Fahrstraße und des Gehwegs nicht bekannt, ggf. kommen auch Bodenverbesserungsmaßnahmen in Frage.

Schlussbemerkungen

Aufgrund natürlicher oder anthropogener Heterogenitäten sind kleinräumige Abweichungen von den beschriebenen örtlichen Verhältnissen nicht auszuschließen. Daher sind generell eine sorgfältige Überwachung der Arbeiten sowie eine laufende Überprüfung der angetroffenen Verhältnisse im Vergleich zu den Untersuchungsergebnissen und Folgerungen im Gutachten erforderlich.

Bei Erdarbeiten ist deshalb sorgfältig auf Auffälligkeiten zu achten, auffälliges Material zu separieren und in Zweifelsfällen ein Gutachter hinzuzuziehen. Mit Schürfen ist vor Beginn der Baumaßnahme zu überprüfen, ob im Baufeld tatsächlich kein kulturfähiger Unterboden angetroffen wird.

Für die kulturfähigen Bodenmaterialien ist eine bodenfunktionale Verwertung vor Ort der externen Verwertung vorzuziehen.

6.5 Baugrunderkundung und Gründungsempfehlung

(siehe Anlage: **Baugrunderkundung und Gründungsempfehlung** für den geplanten Neubau des Gebäudes Nr. 19, Kugel Schlegel Wunderer GbR, Ravensburg vom 12.07.2023)

Die Firma ifm electronic gmbh in der IFM-Straße 1 in Tett nang plant den Neubau des Gebäudes Nr. 19 auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2623/6 auf ihrem Betriebsgelände in

Tett nang-Bechlingen (Anlage 1: Übersichtslageplan). Das mehrgeschossige Firmengebäude soll auf einem Teil des bestehenden Betriebsparkplatzes entstehen.

Die Bauherrschaft hat unser Ingenieurbüro mit dem Schreiben vom 23.06.2023 mit der Durchführung einer Baugrunderkundung auf dem Baugrundstück auf der Grundlage unseres Angebots Nr. 23/045 vom 21.06.2023 beauftragt.

Die Untersuchungen sollen Angaben zur Gründung des Gebäudes und zur Gestaltung der Baugrube geben. Das Bauvorhaben ist nach DIN 1054/EC7 mit GK 2 zu kategorisieren, die Einstufung wird durch die Untersuchungsergebnisse bestätigt.

Schlussbemerkungen

Das vorliegende Gutachten beschreibt den Baugrund für das Bauvorhaben Gebäude Nr. 19 auf dem Gelände der Fa. ifm in Tett nang-Bechlingen. Es beruht auf der Aufnahme und Auswertung von 13 Sondierungen mit der hydraulischen Drucksonde.

Die Aussagen des Gutachtens beziehen sich auf die Untersuchungsstellen, Abweichungen von diesen punktuell festgestellten Untergrundverhältnissen können nicht ausgeschlossen werden.

Über Änderungen der bestehenden und uns bekannten Planung ist der Gutachter zeitnah zu informieren.

Der Gutachter ist bei den Gründungsarbeiten zur Überprüfung des Baugrunds hinzuzuziehen. Sollten sich bei der Planung oder Bauausführung Fragen oder Zweifel an der Art oder Festigkeit des Untergrunds ergeben, so ist der Gutachter rechtzeitig einzuschalten. Das Gutachten ist allein zur Verwendung durch den Auftraggeber bestimmt, eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen. Das Gutachten ist nur in seinen gesamten Umfang gültig.

6.6 Immissionsschutz

(siehe Anlage: Schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz vom 11.03.2025)

Zusammenfassung

Die Stadt Tett nang bereitet derzeit die Änderung des Bebauungsplans „Bechlingen Nord II“ vor. Das Plangebiet befindet sich in Tett nang-Bechlingen östlich der IFM-Straße, umfasst eine Fläche von ca. 6,2 ha und soll als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen den nördlichen Teil des Betriebsgeländes der Fima ifm electronic gmbh (Fa. ifm). Bisher bestehen auf der Fläche zwei Betriebsgebäude sowie ein großer Parkplatz. Zukünftig ist eine Erweiterung des Betriebs der Fa. ifm am Standort vorgesehen. So sollen im Bereich des Bebauungsplans „Bechlingen Nord II - Änderung“ voraussichtlich mehrere neue Gebäude errichtet werden, u.a. ein Campus, ein Bürogebäude, ein Produktions-/ Werkstattgebäude mit Büronutzungen im Obergeschoss, ein Tagungshotel und ggfs. ein Parkhaus.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die gewerblichen Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft zu untersuchen und erforderlichenfalls Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen. Für die schalltechnische Bewertung wurden die Schalleinwirkungen durch den zukünftig vorgesehenen Gesamtbetrieb der Fa. ifm am Standort maßgeblich, weshalb die Betriebsteile innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu berücksichtigen sind. Die gewerblichen Schalleinwirkungen wurden gemäß den Vorgaben der DIN 18005 (Schallschutz im

Städtebau) sowie der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm (Gewerbelärm) bewertet.

In der vorliegenden Untersuchung wurden entsprechend die gewerblichen Schalleinwirkungen durch den zukünftig vorgesehenen Gesamtbetrieb¹ der Fa. ifm am Standort (unter Berücksichtigung der Betriebsteile innerhalb und außerhalb des Plangebiets) in der Nachbarschaft prognostiziert. Die ermittelten Beurteilungspegel wurden den entsprechenden Orientierungs- und Richtwerten gegenübergestellt. Hierzu wurden:

- die gewerblichen Schallemissionen auf Grundlage des am Standort der Fa. ifm voraussichtlich vorgesehenen Gesamtbetriebs erfasst,
- die gewerblichen Schallimmissionen an den maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft (maßgebliche Immissionsorte) ermittelt und bewertet.

Soweit Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, wurden diese vorgeschlagen.

Anmerkung: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die grundsätzliche Realisierbarkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung unter schalltechnischen Gesichtspunkten zu prüfen. Dazu wird im vorliegenden Fall der aktuelle Planungsstand zur voraussichtlich am Standort geplanten Bebauung mit voraussichtlich vorgesehener Betriebsweise zugrunde gelegt. Teilweise liegen die Planungen jedoch bereits in einem fortgeschrittenen Stadium vor. Werden die verwendeten Eingangsdaten zur Bebauung und zum Betrieb in der Genehmigungsplanung umgesetzt, erlauben die im vorliegenden Bericht ermittelten Schallimmissionen bereits eine Einschätzung der vorhabenbedingten Schallimmissionen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bechlingen Nord II-Änderung“ in Tett nang ergab:

Bewertung der gewerblichen Schalleinwirkungen

Im prognostizierten Gesamtbetrieb der Fa. ifm am Standort (unter Berücksichtigung der Betriebsteile innerhalb und außerhalb des Plangebiets) wird an den maßgeblich betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 sowie der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm prognostiziert.

Wenn die Unterschreitung der schalltechnischen Beurteilungswerte im Tag- bzw. Nachtzeitraum an den Immissionsorten mindestens 6 dB(A) beträgt (siehe grün hervorgehobene Zellen in Tabelle 4 auf Seite 25), sind die Schallimmissionsbeiträge (Zusatzbelastung) gemäß Nr. 3.2.1 TA Lärm im Tag- bzw. Nachtzeitraum als irrelevant zu bewerten. Der zukünftig vorgesehene Gesamtbetrieb wäre daher in nachgelagerten Genehmigungsverfahren gemäß TA Lärm grundsätzlich unabhängig von der gewerblichen Schallvorbelastung genehmigungsfähig.

Auch an den Immissionsorten mit einer prognostizierten Unterschreitung der schalltechnischen Beurteilungswerte um weniger als 6 dB(A) - siehe orange hervorgehobene Zellen in Tabelle 4 auf Seite 25 - ist keine Überschreitung der gemäß TA Lärm maßgeblichen gewerblichen Gesamtbelastung zu befürchten, da:

- an den maßgeblich betroffenen Fassaden des Immissionsortes IO 06 im Tagzeitraum und an den Immissionsorten IO 03 bis IO 11 im Nachtzeitraum (siehe Übersichtlageplan in Anlage 1 im Anhang) aufgrund der großen Entfernung zu anderen Gewerbebetrieben keine relevante gewerbliche Schallvorbelastung zu erwarten ist,
- an dem IO 15 die prognostizierte Unterschreitung im Nachtzeitraum mindestens 5 dB(A) beträgt und in unmittelbarer Umgebung keine relevante gewerbliche

Vorbelastung gemäß TA Lärm durch einen Nachtbetrieb bestehender Anlagen zu erwarten ist.

Bewertung kurzzeitiger Spitzenpegel

Die zulässigen Spitzenpegel werden aufgrund der vorhandenen Abstände und Abschirmungen an den Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum nicht überschritten – Spitzenpegel im Tagzeitraum am maßgeblichen IO 04: 66 dB(A) – zulässiger Spitzenpegel am IO 04: 90 dB(A) – Spitzenpegel im Nachtzeitraum am maßgeblichen IO 04: 42 dB(A) – zulässiger Spitzenpegel am IO 04: 65 dB(A).

Die im Plangebiet vorgesehene Nutzung ist unter Berücksichtigung des am Standort prognostizierten Gesamtbetriebs der Fa. ifm damit schalltechnisch grundsätzlich realisierbar und der Bebauungsplan „Bechlingen Nord II - Änderung“ kann daher aus schalltechnischer Sicht wie vorgesehen umgesetzt werden.

Anmerkung: Der vorliegenden Untersuchung für das Bebauungsplanverfahren liegt eine vorläufige Planung der am Standort geplanten Bebauung und der voraussichtlich vorgesehenen Betriebsweise der Fa. ifm zugrunde. Die letztendlich realisierte Bebauung sowie der Betrieb kann entsprechend von den in dieser Untersuchung getroffenen Schallansätzen abweichen. Bei einer relevanten Abweichung der Planung ist der schalltechnische Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit auf Grundlage der Ausführungsplanung im Genehmigungsverfahren nach TA Lärm zu erbringen.

6.7 Klimaschutz

Bei den im Plangebiet befindlichen Flächen handelt sich um überwiegend um bestehende Gewerbeausweisungen, die bis auf den nördlichen Bereich bereits bebaut sind.

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

Die Hangwinde fließen von Osten nach Westen Richtung Schussental. Ein intensiver Kaltluftstrom befindet sich weiter südlich entlang des Ramsbachtals. Die Flächen sind bereits überwiegend mit Stellplätzen sowie im südlichen Bereich mit einem Gebäude versiegelt bzw. teilversiegelt (Schotter) und vegetationslos. Der Klimaaktivität für Siedlungsgebiete wird eine geringe Bedeutung beigemessen.

6.8 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 und der Grabenverlegung 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 Grundflächenzahl (GRZ) sowie höchstzulässige Gebäudehöhen (GH) in Meter über NN 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 „abweichende Bauweise“ ohne Längenbeschränkung festgesetzt, wobei die künftigen Gebäude ab einer Länge von 40 m baulich gegliedert werden müssen.

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 in Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße Oskar-von-Miller-Straße in Form einer Stichstraße,

die in eine Privatstraße des Unternehmens ifm übergeht. Im Bereich der Schnittstelle sind erforderliche Wendemöglichkeiten für LKW's vorgesehen.
Darüber hinaus werden öffentliche und private Gehwege entlang der Straße vorgesehen.

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken

Um das Gebiet einzugrünen und um die Eingriffe zu minimieren und eine optische Abschirmung zur freien Landschaft zu erzielen, sind im Bereich der Erschließungsstraße und der Gräben, als auch im Innenbereich der Gewerbeflächen umfangreiche Baumpflanzungen vorgesehen.

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

Sonstige Regelungen für das Baugebiet

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in der hierfür gekennzeichneten Fläche zulässig.

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

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

Am 11.09.2024 hat der Technische Ausschuss der Stadt Tett nang in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bechlingen Nord II - Änderung“ gefasst.

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

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bechlingen Nord II - Änderung“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am liegt der Bebauungsplan „Bechlingen Nord II - Änderung“ vom bis zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

10. ANLAGEN

- 10.1 Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung**, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe Büro für Landschaftsökologie, Markdorf vom September 2023
- 10.2 Umweltbericht**, Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie, Dipl.-Ing. Thomas Friedemann, Freier Landschaftsarchitekt AK BW | DGGL | SRL, Ostfildern vom 18.03.2025
- 10.3 Geotechnischer Bericht** Neubau Geb. 21 BM-Betriebsmittelbau, HPC AG, Ravensburg vom 07.02.2025

- 10.4 **Hinweise zum Bodenschutz und Boden-Verwertungskonzept**, HPC AG, Ravensburg vom 10.03.2025
- 10.5 **Baugrunderkundung und Gründungsempfehlung** für den geplanten Neubau des Gebäudes Nr. 19, Kugel Schlegel Wunderer GbR, Ravensburg vom 12.07.2023
- 10.6 **Geländeschnitt Gebäude 21 mit Übersichtsplan**, Marschall & Klingenstein Ingenieure GmbH, Tett nang von 2025
- 10.7 **Regelquerschnitt der Straße im Norden**, Marschall & Klingenstein Ingenieure GmbH, Tett nang von 2025
- 10.8 **Schalltechnische Untersuchung**, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz vom 11.03.2025

B) UMWELTBERICHT

(siehe Anlage: **Umweltbericht**, Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie, Dipl.-Ing. Thomas Friedemann, Freier Landschaftsarchitekt AK BW | DGGL | SRL, Ostfildern vom 18.03.2025)

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

In der vorliegenden Umweltprüfung gem. § 2 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Umweltschutzes ermittelt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Bewertung des Umweltzustandes anhand des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Bechlingen Nord II“ dienen als Grundlage einer Entwicklungsprognose des Umweltzustandes mit und ohne die Durchführung der Planung.

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften entsprechen nicht mehr den Entwicklungszielen der ansässigen Elektronikfirma ifm electronic gmbh. Gegenüber dem Planungsbestand wird nur noch ein großes Baufeld zur optimalen bedarfsgerechten Nutzung der zu überbauenden Flächen festgesetzt.

Die Planung ermöglicht durch die größere Gewerbegebietsfläche einen höheren Versiegelungsgrades gegenüber dem Planungsbestandes. Dadurch gehen mehr natürlichen Funktionen vollständig verloren. Auch entfallen dadurch die gliedernden Grünstrukturen mit ihren Gräben. Durch die maximale Ausnutzung der Grundflächenzahl wird jedoch die Fläche maximal genutzt und der Eingriff in das Schutzgut Fläche gemindert.

Im nördlichen Bereich ist weiterhin ein Graben zur oberflächigen Ableitung des schadfreien Niederschlagswassers geplant. Für das gesamte Baugebiet werden unterschiedliche Maßnahmen geplant, welche positive Wirkungen auf den Niederschlagswasserhaushalt und die Verdunstung haben.

Mit der Beibehaltung der Festsetzung von 12 cm Dachbegrünung auf mind. 70% der Flachdächer können vor allem die negativen klimatischen Auswirkungen der Versiegelung durch die Bebauung zum Teil kompensieren werden und zur Minderung von Überwärmungseffekten im Siedlungsbereich beitragen. Durch die Verdunstungseffekte wirken sich Dachbegrünungen temperatur- und feuchtigkeitsregulierend aus, binden Stäube und andere Luftschadstoffe. Sie vermindert, aber auch nicht unerheblich den

Eingriff in das Landschaftsbild, vor allem für höher gelegenen Wirkungsbereiche (Terrassenkante). Weiterhin wird dadurch Niederschlagswasser zurückgehalten. Hinweise zum Bodenschutz und Boden-Verwertungskonzept wurden erarbeitet (HPC 2025).

Der Schwerpunkt des Eingriffs liegt in der Vergrößerung der Gewerbegebietsfläche und damit verbundenen möglichen höheren Versiegelungsgrad gegenüber dem Planungsbestand und dem Verlust der Grünverbindungen innerhalb des Gebietes. Dadurch ergibt sich ein Kompensationsbedarf besonders für das Schutzgut Boden sowie Tiere und Pflanzen. Eingriffe in das Grundwasser werden durch die Bewertung des Naturguts Boden abgedeckt. Trotz Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebiets verbleibt nach der Bilanzierung des geplanten Vorhabens nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen durch die 1. Änderung ein **Gesamtdefizit von – 203.568 Ökopunkten**.

Zur Kompensation werden dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Bechlingen Nord II – 1. Änderung“ **Ökopunkte in entsprechender Höhe** aus der Maßnahme ~~xxxxxxxxx~~ zugeordnet. *Die zugeordnete Maßnahme wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben für das Schutzgut Boden sowie Tiere und Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind, diese jedoch schutzgutübergreifend durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Unter Beachtung aller Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen inklusive der Zuordnung von Ökopunkten in vollständiger Höhe des ermittelten Defizits kann für den Bebauungsplan "Bechlingen Nord II – 1. Änderung" von einer Vermeidung bzw. einem vollständigen Ausgleich der Eingriffe ohne verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen ausgegangen werden. Eine regelmäßige Überwachung des Entwicklungsstandes soll die Erreichung der Umweltziele sicherstellen.

C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

(siehe Anlage: Umweltbericht, Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie, Dipl.-Ing. Thomas Friedemann, Freier Landschaftsarchitekt AK BW | DGGL | SRL, Ostfildern vom 18.03.2025)

Nach § 4 c BauGB sind die „erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten“, von der Gemeinde zu überwachen. Eine regelmäßige Kontrolle des Entwicklungsstandes soll das Erreichen der aufgestellten Umweltziele sicherstellen, indem Defizite frühzeitig aufgedeckt und gegebenenfalls steuernde Maßnahmen eingeleitet werden können (Monitoring).

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind in das Monitoring einzubinden. Bauplanungsrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen müssen mit dem Vorhaben umgesetzt werden. Wird dies nicht oder nur unzureichend durchgeführt, ist der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltwirkungen verbunden.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind jährliche Überprüfungen zur Entwicklung der Vegetationsflächen auf die Dauer von mindestens 5 Jahren vorzunehmen. Danach können die Überprüfungen in einem Zeitraum von 20 Jahren alle 3 – 5 Jahre stattfinden. Auf diese Weise wird überprüft, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind.

Plan aufgestellt am: 18.03.2025

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

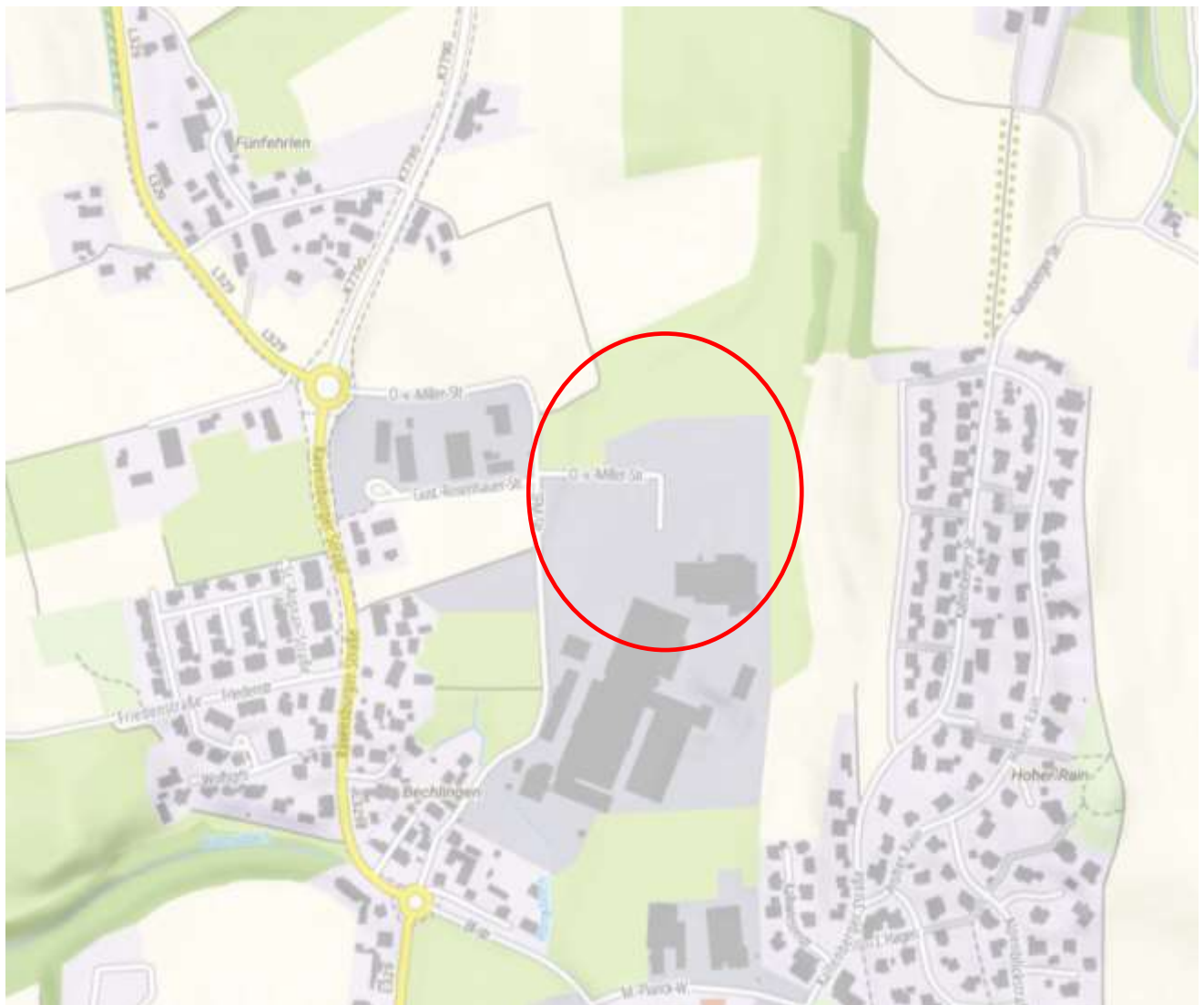
Stadt Tett nang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bechlingen Nord II - Änderung“

Fassung vom: 18.03.2025



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 „Bechlingen Nord II - Änderung“ als
Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist
mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Bechlingen
Nord II - Änderung“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im
Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bechlingen
Nord II - Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 18.03.2025
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 18.03.2025

§ 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 „Bechlingen Nord II - Änderung“ 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 „Bechlingen Nord II - Änderung“

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 „Bechlingen Nord II - Änderung“

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

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 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Das natürliche Gelände soll nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

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. Schotterrasen, Kiesbelag, Pflaster mit Rasenfugen, wasserdurchlässiges Pflaster u.ä.

1.5 Dachbegrünung

§ 74 (1) 3 LBO

Flachdächer sind zu begrünen (mindestens extensive Dachbegrünung).

Der Mindestaufbau des Pflanzsubstrats darf 12 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.

1.6 Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

Bei allen Einfriedungen ist das Gesetz über das Nachbarrecht Baden Württemberg zu beachten.

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

1.7 Werbeanlagen

§ 74 (1) 2 LBO

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 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.

1.8 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 wahrzunehmen.
- 2.2** Es wird empfohlen, für die Farbgebung der Fassaden gedeckte Farbtöne zu verwenden.

3. Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

- 3.1** Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.03.2025

Stadt Tett nang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Bechlingen Nord II - Änderung“

INHALT:

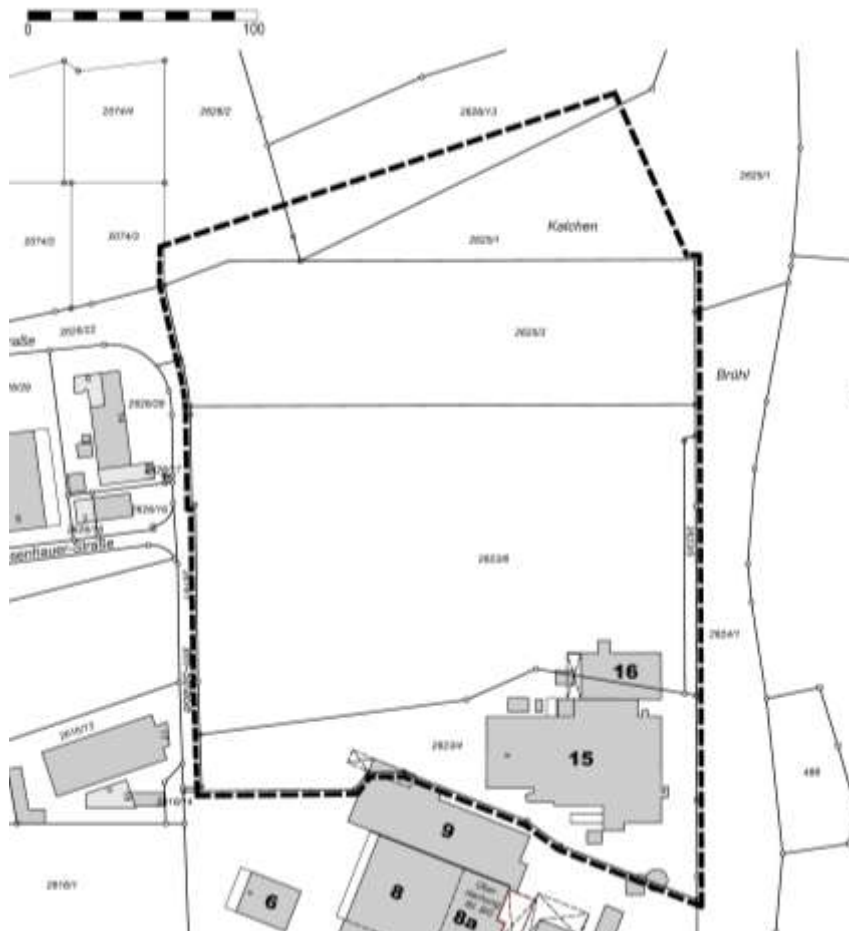
1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6,15 ha, mit den Flurstücken Nr. 2625/3, 2623/6, 2623/4, 2623/5 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 2625/1, 2626/2 und 2626/13.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 2625/1, 2626/2 und 2626/13,
im Osten	durch das Flurstück Nr. 2624/1 und Teilflächen des Flurstückes Nr. 2625/1,
im Süden	durch das Flurstück Nr. 2622,
im Westen	durch die ifm-Straße, Flurstück Nr. 2614/1 und die Oskar-von-Miller-Straße, Flurstück Nr. 2626/22.

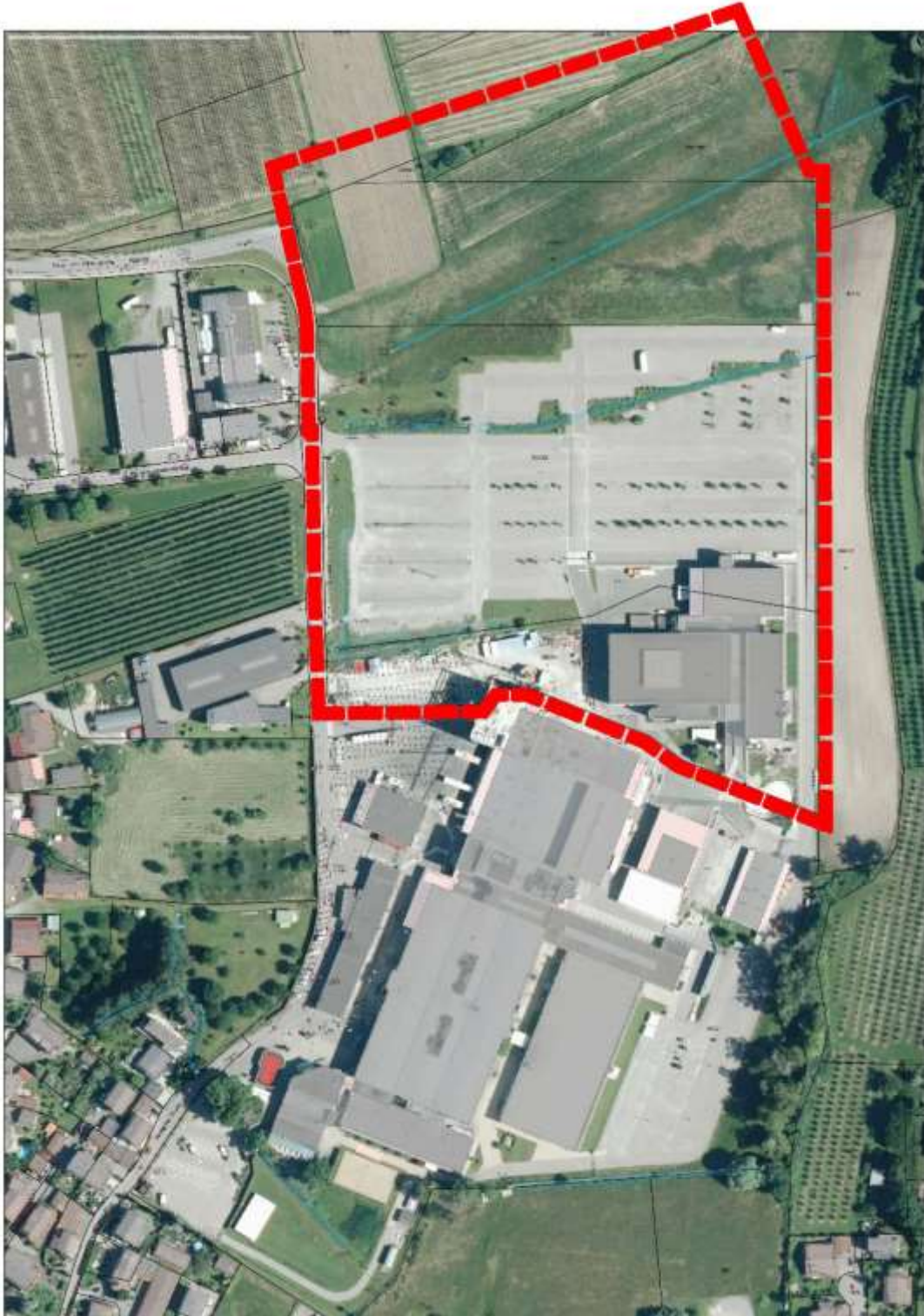


2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung befindet sich am nördlichen Ortsrand von Tett nang im Ortsteil Bechlingen in direktem Anschluss an bestehende Gewerbebebauung der Firma ifm.

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich sowohl im Besitz der Firma ifm, als auch im städtischen Besitz.

Die Verkehrserschließung ist gesichert.



Luftbild Bestand (ohne Maßstab)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung befindet sich bis auf wenige Quadratmeter im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bechlingen Nord II“ aus dem Jahre 2004.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Bechlingen Nord II“ von 2004 tritt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Bechlingen Nord II“ (2004) / **rot** = Abgrenzung geplante Änderung

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 11.09.2024 hat der Technische Ausschuss der Stadt Tett nang in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bechlingen Nord II - Änderung“ gefasst.

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

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bechlingen Nord II - Änderung“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am liegt der Bebauungsplan „Bechlingen Nord II - Änderung“ vom bis zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 18.03.2025

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](mailto: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 „Bechlingen Nord II - Änderung“

- | | |
|---|---------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Technischen Ausschuss gem. § 2 (1) BauGB | am 11.09.2024 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 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 2025 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)