

Stadt Tettnang
Bodenseekreis

Grünordnung zum Bebauungsplan ,Bechlingen Nord II – Änderung', Tettnang

- Maßnahmenbeschreibung
- Textliche Festsetzungen

01. September 2025 – ENTWURF -

Auftraggeber	Stadt Tett nang Geschäftsbereich 'Planen und Bauen' Montfortplatz 7 88069 Tett nang
vertreten durch	Herrn Stadtbaumeister Kathan
Auftragnehmer	Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie Dipl.-Ing. Thomas Friedemann Freier Landschaftsarchitekt AK BW DGGL SRL Otto-Schuster-Straße 26/4 73760 Ostfildern T 0711 / 401 88 834 info@tf-landschaft.de www.tf-landschaft.de
Projektleitung	Dipl.-Ing. Thomas Friedemann
Bearbeitung	Dipl.-Ing. (FH) / M. Eng. Silke Martin
Bearbeitungsstand	01.09.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	GRÜNORDERISCHE MAßNAHMENBESCHREIBUNG.....	1
2	GRÜNORDNERISCHE VORSCHLÄGE FÜR TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO).....	5
4	HINWEISE.....	5

ANHANG

Plan Nr. 934.03.01

Grünordnungsplan 'Bechlingen Nord II - Änderung'

M 1: 1.000

1 GRÜNORDERISCHE MAßNAHMENBESCHREIBUNG

1. Baumpflanzungen

Die geplanten Baumpflanzungen im Plangebiet wirken durch Beschattung und Verdunstung temperaturregulierend und können entscheidend dazu beitragen, die nachteiligen Auswirkungen der verdichteten Bebauung und Flächenversiegelung in dem geplanten Gewerbegebiet zu mindern. Weiterhin bieten sie Lebensraum für viele Tierarten und können einen Beitrag zur gestalterischen Aufwertung und einer höheren Freiraumqualität der Außenräume leisten. Voraussetzung dafür ist die Schaffung von Pflanzstandorten die ausreichend Wurzelraum und Wasserversorgung bieten. Um diesen Anforderungen Rechnung tragen zu können, muss der Standort der Baumpflanzungen auf einer Fläche von mindestens 12 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheibe) und einen Wurzelraum von mindestens 24 m³ aufweisen. Für Großbäume erhöht sich der Bedarf auf 15 m² und 36 m³. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zur Minderung der negativen Umweltauswirkungen je angefangene 800 qm versiegelter Grundstücksfläche die Pflanzung eines Baumes festgesetzt. Insgesamt wird im Plangebiet die Pflanzung von 52 Bäumen festgesetzt.

2. Dachbegrünung

Mit der Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächern können die negativen klimatischen Auswirkungen der Versiegelung durch die Bebauung zum Teil kompensiert werden und zur Minderung von Überwärmungseffekten im Siedlungsbereich beitragen. Durch die Verdunstungseffekte wirken sich Dachbegrünungen temperatur- und feuchtigkeitsregulierend aus und binden Stäube und andere Luftschadstoffe. Ein weiterer Vorteil besteht in der Retentionsfunktion von begrünten Dächern. Regenwasser kann in der Substratschicht gespeichert und der Abfluss verzögert werden. Je höher der Substrataufbau ist, desto mehr Regenwasser kann zurückgehalten werden. Für die Dachbegrünung auf mindestens 70% der Dachflächen von Gebäuden wird eine Mindestaufbaustärke von 12 cm festgesetzt.

3. Entwässerungsgraben

Der neu anzulegende, nördlich des geplanten Gewerbegebiets verlaufende Entwässerungsgraben wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Fläche dient sowohl der baurechtlichen Kompensation des Eingriffs als auch dem artenschutzrechtlichen bzw. artenschutzfachlichen Ausgleich im Sinne des § 44 (5) BNatSchG.

Baurechtlicher Ausgleich:

- Um die südexponierten und besonnten Böschungsflächen zu vergrößern und abzuflachen, soll der Grabenlauf so weit wie möglich Richtung Süden verschoben werden.
- Im Bereich des Wasserlaufs ist bis ca. zur Mittelwasserlinie wie in den im Umfeld vorhandenen Gräben ein Sumpfseggenried im Wechsel mit Ufer-Schilfröhricht zu entwickeln. Ziel sind ca. 70% Sumpfseggenanteil im Wechsel mit kleineren Bereichen mit ca. 30% Ufer-Schilfröhricht. Die Anlage des Bewuchses kann durch Initialpflanzung von Röhricht- und Feuchtwiesensoden 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 Böschungsflächen ist auf magerem Substrat des örtlich anstehenden Bodens eine extensiv gepflegte, blütenreiche Wiese mit regionalem Saatgut anzulegen. Kleinere Teilflächen sind für Wildbienen mit Acker-Hederich (*Acker-Rettich*, *Raphanus raphanistrum*) anzusäen. Die Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Die erste Mahd erfolgt nach Ausblühen und Samenbildung bis Mitte/ Ende Juli. In den ersten 3 bis 5 Jahren kann durch eine Schröpfungsmahd der Aufwuchs schnellwüchsiger Gräser zur Förderung des Blütenreichtums unterdrückt werden (Abfuhr des Mahdguts).
- Die Pflanzung von Bäumen ist weitgehend auf die westlichen und östlichen Teilbereiche in der Nähe der Durchlässe wie im Grünordnungsplan dargestellt zu begrenzen, um eine maximale Besonnung der Böschung zu gewährleisten. Vorzugsweise sind dort Schwarzerlen zu verwenden. In der südexponierten Böschungsfläche sind einzelne Gebüsch bis zu einem Flächenanteil von maximal 30% zulässig.
- Zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Ausgleich Artenschutz:

- Um die südexponierten und besonnten Böschungsflächen zu vergrößern und abzuflachen, soll der Grabenlauf so weit wie möglich Richtung Süden verschoben werden.
- Die nördlich gelegene, südexponierte Böschungsfläche soll als Ersatzhabitat für Zauneidechsen entwickelt werden. Um ausreichende Besonnung zu gewährleisten, ist der Aufwuchs von Gehölzen, die als Rückzugsraum dienen auf maximal 30% der Fläche und vorzugsweise in den Randbereichen zulässig. Bei der Wiesenmahd ist durch die Einstellung des Mähers auf eine extrem kurze Grasnarbe unter beabsichtigter Verletzung der Grasnarbe durch offene Bodenstellen zu achten.
- Die südexponierte Böschungsfläche soll ergänzend auch der Wiederherstellung eines Nahrungshabitats (*Raphanus raphanistrum* - Acker-Hederich) für Wildbienen (*Andrena Agilissima* - Senf-Blauschillersandbiene) dienen. Eine kleinere Teilfläche der Böschung soll deshalb als Standort für den einjährigen Acker-Hederich dienen und angesät werden.
- Zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

2 GRÜNORDNERISCHE VORSCHLÄGE FÜR TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen, gemäß den Pflanzgeboten bzw. Maßnahmen zu gestalten und mit Bäumen wie in der Planzeichnung festgesetzt zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.1 Private Grünflächen

Die gewässerbegleitenden Grünflächen des Entwässerungsgrabens sowie der Graben selbst dienen neben der Entwässerung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie werden bis auf ein Teilstück an der westlich verlaufenden ifm-Straße als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und ergänzen die Gestaltung des nördlichen Ortsrandes im Übergang zur angrenzenden Landschaft.

2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

2.1 Einzelbäume

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 Baumstammmittelpunkt soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

2.1.1 Bäume entlang des Grabens (Pfg 1)

Zur Ergänzung der Ortsrandbepflanzung sind auf den grabenbegleitenden Grünflächen Bäume vorzugsweise Erlen (Pflanzlisten siehe Hinweise Nr. 1) 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.

2.1.2 Bäume im Baugebiet (Pfg 2)

Je angefangene 800 qm versiegelter Grundstücksfläche ist zum Ausgleich der negativen Umweltauswirkungen je ein standortgerechter Laubbaum (Pflanzlisten siehe Hinweise Nr. 1) im Plangebiet zu pflanzen. Im zeichnerischen Teil festgesetzte Bäume werden hierauf angerechnet.

3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § BauGB und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich im Sinne des § 44 (5) BNatSchG (Artenschutz)

In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 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.

3.1 Grabenflächen mit Großseggenried und Schilfröhricht (M1)

Die Böschungsflächen sind Pufferflächen zu dem geplanten Entwässerungsgraben. Um die südexponierten und besonnten Böschungsflächen zu vergrößern und abzuflachen, soll der Grabenlauf so weit wie möglich Richtung Süden verschoben werden. Im Uferbereich ist auf ca. 30% der Maßnahmenfläche bis ca. zur Mittelwasserlinie wie in den im Umfeld vorhandenen Gräben ein Sumpfseggenried im Wechsel mit Ufer-Schilfröhricht zu entwickeln. Ziel ist die Entwicklung von ca. 70% Sumpfseggenanteil im Wechsel mit kleineren Bereichen mit bis zu 30% 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. Etwa 70% der Fläche sind als extensiv gepflegte, artenreiche Wiese zu entwickeln, bis zu maximal 30% der Böschungsflächen dienen als Standort für Gehölze, vor allem Sträuchern, die entweder gepflanzt werden oder durch punktuelle Duldung von Sukzession aufkommen können. 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 auf den im Planteil festgesetzten Standorten vorzunehmen. Vorzugsweise sind Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) zu pflanzen. Zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Durch die Schaffung nachfolgender Bedingungen ist die Realisierung der Bebauungsplanung nicht mit Verstößen gegen die Zugriffsverbote in §44, Abs.1, 1-3 BNatschG verbunden (vgl. LÖDERBUSCH S. 12f, 2025):

4.1 Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Einsatz von Glas und Licht unter Berücksichtigung von Vögeln und Fledermäusen
- V2 Eingriffe in Flächen nur in den im Artenschutzgutachten beschriebenen Zeitfenstern

4.2 Artenschutzrechtliche Maßnahme

4.2.1 Gestaltung und Pflege der Böschung am Nordrand - Eidechsenhabitat (A1)

Gestaltung und Pflege der Böschungen am Nordrand des Plangebiets als Eidechsenhabitat (vgl. LÖDERBUSCH 2025).

- Um ausreichende Besonnung zu gewährleisten, ist der Aufwuchs von Gebüsch, die als Rückzugsraum dienen auf maximal 30% der Fläche und vorzugsweise in den Randbereichen zulässig.
- Bei der Wiesenmähd ist durch die Einstellung des Mähers auf eine extrem kurze Grasnarbe unter beabsichtigter Verletzung der Grasnarbe durch offene Bodenstellen zu achten. Die Pflanzung von Bäumen bleibt auf die Randbereiche begrenzt.
- Zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1 Überbaubare / Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 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 überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als begrünte Flächen zu unterhalten.

4 HINWEISE

1 Allgemeine Pflanzenverwendung

Grundsätzlich ist es das Bestreben gebietsheimische Gehölze und Pflanzen zu verwenden. Im Übergang zur freien Landschaft im Norden sind nur standortgerechte gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Innerhalb des Baugebietes sind infolge des Klimawandels auch weitere standortgerechte und klimaresiliente Gehölzarten zulässig. Invasive und potenziell invasive Arten dürfen nicht verwendet werden. Aufgrund der Obstbauregion sind weiterhin feuerbrandgefährdete Arten auszuschließen.

Artenliste Gehölze

Gebietsheimische Baumarten für landschaftliche Entwicklungsbereiche (Grabenbereich), 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.		

Klimabäume für Flächen mit hohem Versiegelungsgrad, wie z.B.

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Catalpa bignonioides	-	Trompetenbaum
Celtis australis	-	Zürgelbaum
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Fraxinus ornus	-	Blumenesche
Ginkgo biloba	-	Ginkgobaum
Liquidambar styraciflua	-	Amerikanischer Amberbaum
Magnolia kobus	-	Kobushi-Magnolie)
Ostrya carpinifolia	-	Hopfenbuche)
Quercus cerris	-	Zerr-Eiche
Parrotia persica	-	Eisenholzbaum
Robinia pseudoacacia	-	Robinie
Sophora japonica	-	Schnurbaum
u.a		

2 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.



Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan "Bechlingen Nord II" von 2004 tritt im Geltungsbereich außer Kraft.

Bechlingen Nord II - Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

Genauere Beschreibung s. Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan

- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot

Einzelbaum

Bäume entlang des Grabens (PFG1)

Bäume im Baugebiet (PFG2) - teilweise ohne zeichnerische Darstellung
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grabenflächen mit Großseggenried und Schilfröhricht

Artenschutzrechtliche Maßnahme Eidechsen

Sonstiges / Nachrichtliche Übernahme

- Geltungsbereich

Baugrenze (s. Bebauungsplan)

Verkehrsfläche

Kartengrundlagen:
ALK (Automatisiertes Liegenschaftskataster), Landesvermessungsamt Baden-Württemberg 2010; Bebauungsplan PlanWerkStadt

Projekt Grünordnung zum Bebauungsplan "Bechlingen Nord II - Änderung", Tett nang				
Auftraggeber Stadt Tett nang Montfortplatz 7, 88069 Tett nang				
Grünordnungsplan				
friedemann. Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie			Datum geändert / Stand Vorabzug 18.03.2025 Vorentwurf 01.09.2025 VE Entwurf	
Dipl.-Ing. Thomas Friedemann Freier Landschaftsarchitekt Otto-Schuster-Straße 26/4 73760 Ostfildern T 0711 / 401 88 834 info@tf-landschaft.de www.tf-landschaft.de			<div>N</div>	
Planzeichnung S. Martin	Plan - Nr. 934.03.01	Datum 11.03.2025	Original - Plangröße DIN A2	Original - Maßstab 1 : 1.000