

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**

Stand: 01.09.2025



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

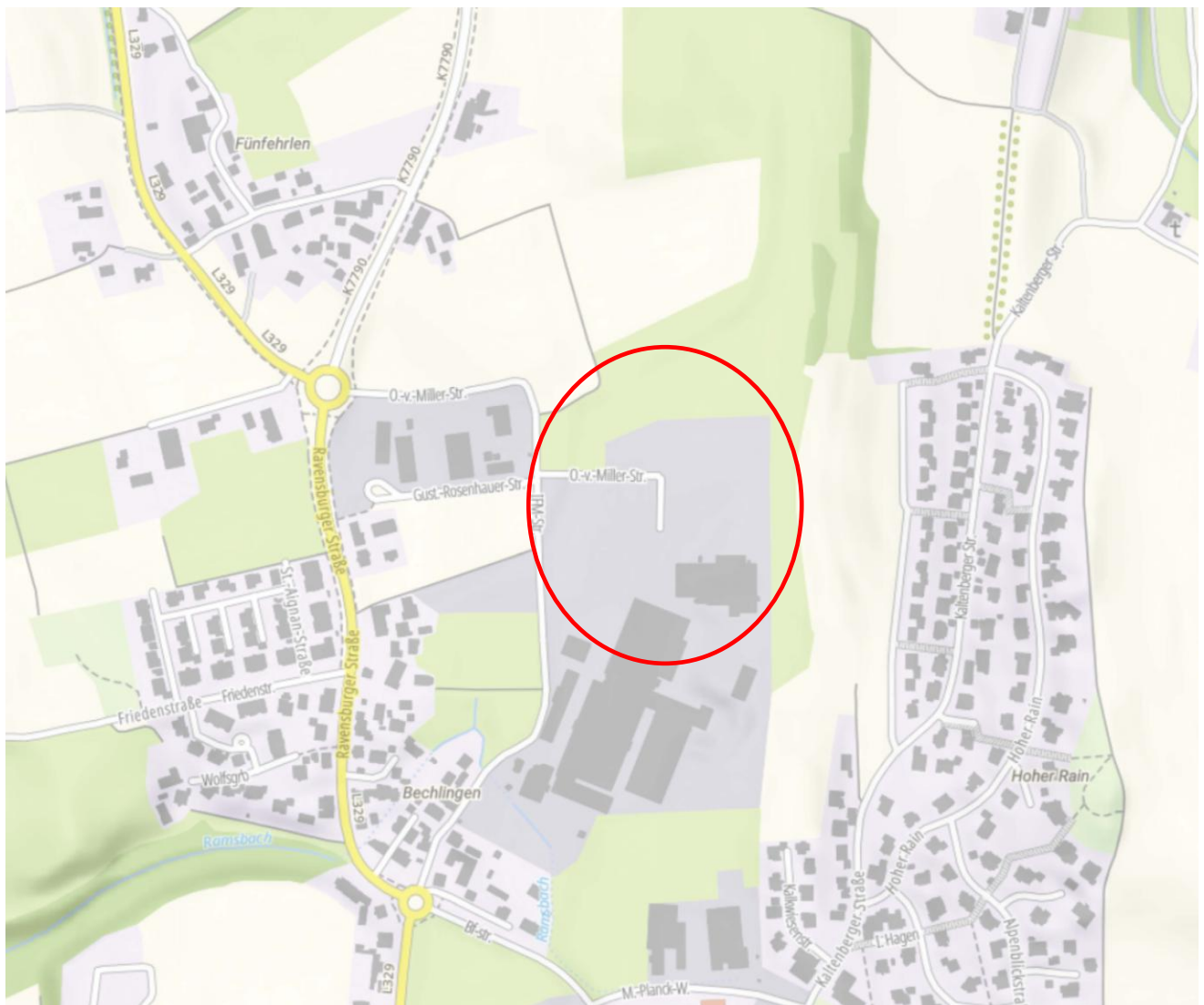
Telefon +49 (0) 7543 302 88 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

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



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

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 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 01.09.2025 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 01.09.2025
- Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 01.09.2025
- 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 |
| 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 |
| GRZ 0,8 | 1.2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl | § 16 (2) 1 BauNVO
§ 19 (4) BauNVO |
| | Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen. | |
| GH ü.NN
gem. Planeintrag | 1.2.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über NN | § 16 (2) 4 BauNVO
§ 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO |
| | 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. | |

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
 a	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
	In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:	i.V.m.§§12,14 BauNVO	
	- 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

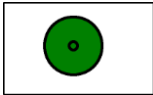
In den Flächen sind nur gebietsheimische Pflanzen regionaler Herkunft zu verwenden. Nadelbäume dürfen nicht gepflanzt werden. Um die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten und ein Verfälschen zu vermeiden, darf nur autochthones Pflanzmaterial verwendet werden.

Ausgleichsmaßnahme M1: Grabenflächen mit Großseggenried und Schilfröhricht

- 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.

Ausgleichsmaßnahme A1: Gestaltung und Pflege der Böschung am Nordrand – Eidechsenhabitat

- 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.



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 Baumstamm Mittelpunkt 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 **privaten Grünflächen**

§ 9 (1) 25a BauGB

PFG 1

Pflanzgebot 1 - 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 2

Pflanzgebot 2 – 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 (Bepflanzung gem. Pflanzliste) im Plangebiet zu pflanzen.

Im zeichnerischen Teil festgesetzte Bäume werden hierauf angerechnet.

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.

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).

- Flachdächer sind zu 70% mit einer Dachbegrünung (mind. 12 cm Substratschicht) auszuführen. Ausnahmen: Technikflächen und Oberlichter.

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 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.

Hinweis: Auf den Beschluss 21/1 der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zur Bewertung von Planungen hinsichtlich des Vogelschlagrisikos, insbesondere Tabelle 3 (<https://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), wird zur Anwendung hingewiesen.

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. 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 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

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

2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes § 1a BauGB

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden.

Nach der Bilanzierung der Eingriffe sowie der internen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich für das Schutzgut Fauna / Flora / Boden ein **Kompensationsdefizit von – 192.222 Ökopunkten**

(siehe Anlage: Umweltbericht, Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie, Dipl.-Ing. Thomas Friedemann, Freier Landschaftsarchitekt AK BW | DGGL | SRL, Ostfildern vom 01.09.2025).

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

Zur Kompensation werden dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Bechlingen Nord II – Änderung“ Ökopunkte von der Flächenagentur Baden-Württemberg in entsprechender Höhe zugeordnet.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Anlage 2a - Maßnahmenbeschreibung/-lage Az.: 435.02.019

Anlage 2b - Maßnahmenbeschreibung/-lage Az.: 435.02.049

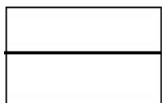
(siehe Anlage 10.10: Externe Ausgleichsmaßnahmen)

3. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1a) BauGB

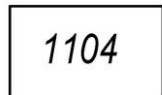
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, entsprechend den erforderlichen Ökopunkten, werden insgesamt dem Gewerbegebiet zugeordnet.

4. Hinweise

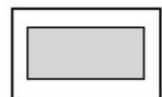
4.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



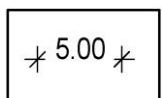
vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



Maßlinie (beispielhaft)

4.2 Unterirdische Leitungen

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

4.3 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.

4.4 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).

Ist ein Erdmassenausgleich im Plangebiet nicht möglich, sind Entsorgungsmöglichkeiten darzulegen. Dabei ist zu beachten, dass ab 01.01.2024 grundsätzlich verwertbare Böden nicht mehr auf Deponien verbracht werden können (§ 7 Abs. 3 Deponieverordnung - DepV). Die Maßgaben des Bodenschutzkonzepts vom 10.03.2025 sind dabei mit zu beachten.

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

Aufgrund der nachgewiesenen und möglicher weiterer Schadstoffanreicherungen im Boden ist bei Vorhaben, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Sollte im baurechtlichen Verfahren eine Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde nicht vorgesehen sein, ist mit den vorzulegenden Antragsunterlagen/Bauvorlagen auch eine Bestätigung der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen, dass der Umgang mit und die Wiederverwendung des anfallenden Bodenaushubs mit der Behörde abgestimmt wurde.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund-(Hang-/Schicht-)wasser eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

4.5 LBodSchAG - Bodenschutzkonzepte

Nach § 4 Abs. 5 BBodSchV kann bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 m² in den Boden eingegriffen wird, die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 verlangt werden. Dies gilt sowohl für die genehmigungspflichtigen Bauvorhaben als auch für die Erschließungsmaßnahmen.

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

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

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.

4.6 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405, in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) zu planen. Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen.

5. Anlagen zum Bebauungsplan

5.1 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 „Bechlingen Nord II - Änderung“

INHALT:	Seite
A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	16
1. Räumlicher Geltungsbereich	16
2. Räumliche und strukturelle Situation	16
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	17
4. Vorbereitende Bauleitplanung	18
5. Anlass und Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB	18
6. Auswirkungen der Planung	19
6.1 Verkehr	19
6.2 Ver- und Entsorgung	20
6.3 Artenschutz	21
6.4 Geotechnischer Bericht / Hinweise zum Bodenschutz und Boden-Verwertungskonzept	22
6.5 Baugrunderkundung und Gründungsempfehlung	24
6.6 Immissionsschutz	24
6.7 Klimaschutz	26
6.8 Hochwasser	27
7. Altlasten	27
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	27
9. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB	29
10. Anlagen	29
B) UMWELTBERICHT	30
C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB	32

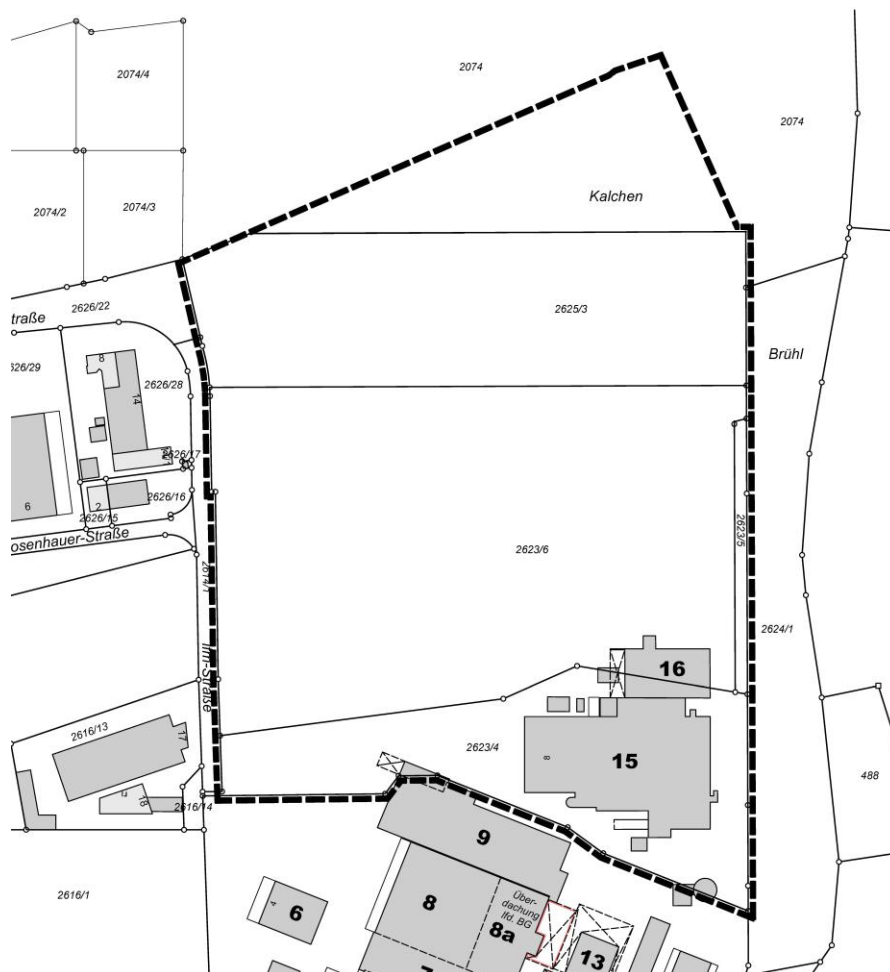
A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

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.

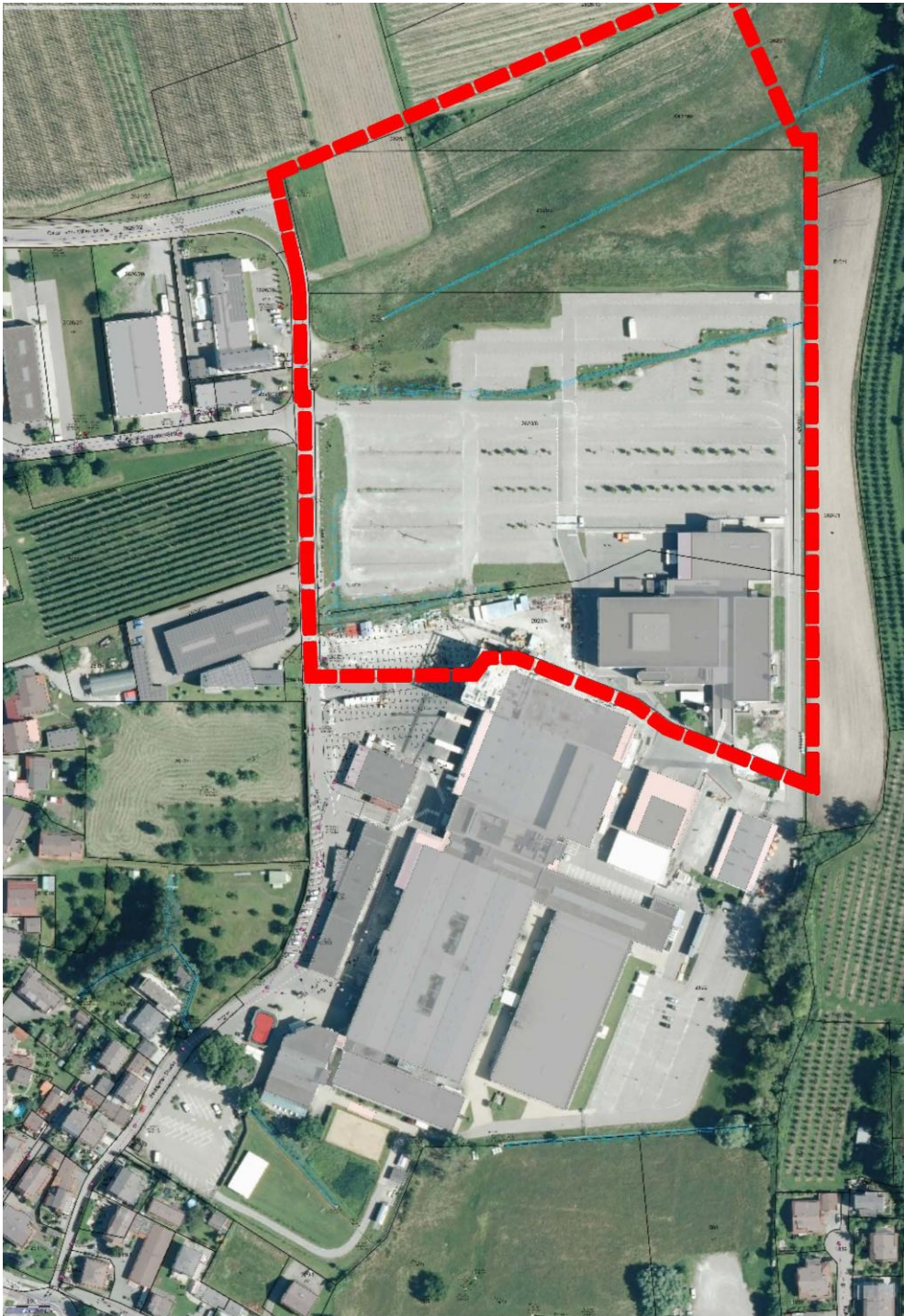


2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

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.

Die Verkehrserschließung ist gesichert.



Luftbild Bestand (ohne Maßstab)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

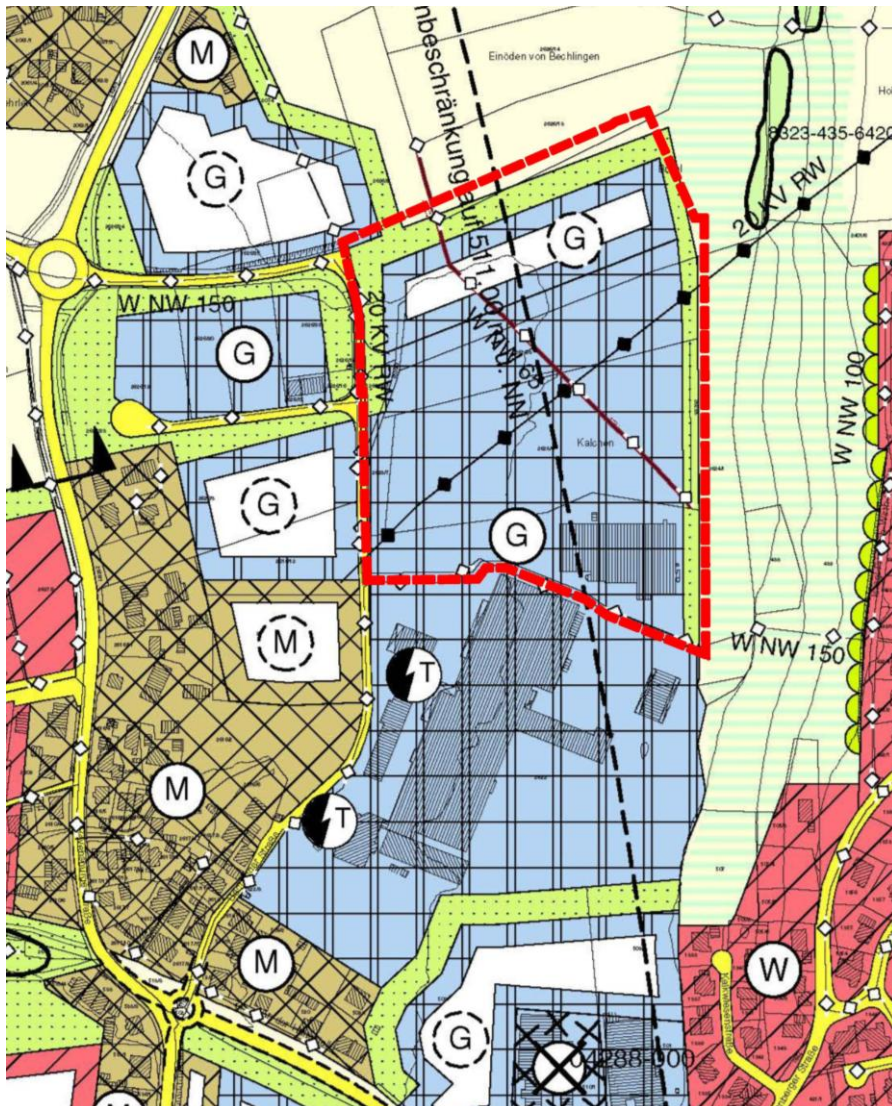
Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung befindet sich bis auf wenige Quadratmeter im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bechlingen Nord II“ aus dem Jahre 2004.

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

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tett nang-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 Unternehmensgruppe 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 Tett nang abgebildet werden sollen.

Die zentrale Basis für die weltweiten Produktionsstandorte ist der Standort Tett nang-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 Unternehmensgruppe 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 Unternehmensgruppe „*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 Unternehmensgruppe. 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 / **August 2025**)

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 strukturreicher 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.

Aktuell bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken. Bei Umbauten bestehender Gebäude ist der Artenschutz gesondert zu prüfen.

August 2025

Fazit

Unter den genannten Bedingungen

- Einsatz von Glas und Licht unter Berücksichtigung von Vögeln und Fledermäusen gemäß den Hinweisen der Vogelwarte Sempach,

- Eingriffe in Fläche 11 nur in den in Abbildung 6 beschriebenen Zeitfenstern und
- Gestaltung und Pflege der Böschungen am Nordrand des Plangebiets als Eidechsenhabitat

ist die Realisierung der Bebauungsplanung nicht mit Verstößen gegen die Zugriffsverbote in § 44, 1, 1-3, verbunden.

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 Tettnang plant den Neubau des Gebäudes Nr. 19 auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2623/6 auf ihrem Betriebsgelände in Tettnang-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 Tettnang-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 Tettnang bereitet derzeit die Änderung des Bebauungsplans „Bechlingen Nord II“ vor. Das Plangebiet befindet sich in Tettnang-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. ATTLASTEN

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 des geplanten Grabens~~, als auch im Innenbereich der Gewerbeflächen umfangreiche Baumpflanzungen vorgesehen.

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.

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.

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 Graben 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 Tettnang in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bechlingen Nord II - Änderung“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 28.04.2025 bis 06.06.2025 wurden 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 / August 2025

10.2 Umweltbericht, Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie, Dipl.-Ing. Thomas Friedemann, Freier Landschaftsarchitekt AK BW | DGGL | SRL, Ostfildern vom 01.09.2025

10.3 Grünordnung zum Bebauungsplan (GOP), Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie, Dipl.-Ing. Thomas Friedemann, Freier Landschaftsarchitekt AK BW | DGGL | SRL, Ostfildern vom 01.09.2025

10.4 Geotechnischer Bericht Neubau Geb. 21 BM-Betriebsmittelbau, HPC AG, Ravensburg vom 07.02.2025

10.5 Hinweise zum Bodenschutz und Boden-Verwertungskonzept, HPC AG, Ravensburg vom 10.03.2025

10.6 Baugrunderkundung und Gründungsempfehlung für den geplanten Neubau des Gebäudes Nr. 19, Kugel Schlegel Wunderer GbR, Ravensburg vom 12.07.2023

- 10.7 Geländeschnitt Gebäude 21 mit Übersichtsplan**, Marschall & Klingenstein Ingenieure GmbH, Tett nang vom 01.09.2025
- 10.8 Regelquerschnitt der Straße im Norden**, Marschall & Klingenstein Ingenieure GmbH, Tett nang vom 01.09.2025
- 10.9 Schalltechnische Untersuchung**, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz vom 11.03.2025
- 10.10 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

B) UMWELTBERICHT

(siehe Anlage: **Umweltbericht**, Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie, Dipl.-Ing. Thomas Friedemann, Freier Landschaftsarchitekt AK BW | DGGL | SRL, Ostfildern vom 01.09.2025)

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).

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im prognostizierten Gesamtbetrieb der Fa. ifm am Standort (unter Berücksichtigung der Betriebsteile innerhalb und außerhalb des Plangebiets) 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 wird. (vgl. DRÖSCHER 2025, S. 29)

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 Änderung ein **Gesamtdefizit von – 192.222 Ökopunkten.**

Zur Kompensation werden dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Bechlingen Nord II – Änderung“ **von der Flächenagentur Baden-Württemberg Maßnahmen in Höhe von 192.222 Ökopunkten** zugeordnet. Die Kompensationsmaßnahmen liegen im Naturraum ‚Voralpines Hügel- und Moorland‘ auf dem Flurstück-Nr. 2427/0 der Gemarkung Oberteuringen, Bodenseekreis. Es handelt sich um die Extensivierung und Wiedervernässung von Wiesen sowie Feldgehölzentwicklung (siehe Anlage 10.10).

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 – 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.

Artenschutz:

Bei der Durchführung von Vorhaben hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass bei zu erwartenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht eintreten bzw. eine Ausnahme nach § 45 möglich wäre.

Aufgrund des geringen Habitat- und Strukturangebots und des fast völligen Fehlens strukturreicher Gehölze (bis auf einen kleinen Bestand) können Vorkommen von wertgebenden Vogelarten, insbesondere streng geschützten Arten, Arten der Roten Liste und regional seltenen Arten mit Sicherheit ausgeschlossen werden. „Nicht völlig auszuschließen sind versteckte Nester von Singvögeln an den Bestandsgebäuden. Soweit im Zuge der Realisierung des B-Plans Eingriffe in bestehende Fassaden vorgenommen werden sollen, müssen diese außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden.“ (vgl. LÖDERBUSCH 2025).

Eine zumindest sporadische Nutzung als Fledermaus-Jagdrevier ist denkbar, daher wird eine insektenfreundliche Beleuchtung empfohlen. „Nicht ausgeschlossen ist auch eine Nutzung von Spaltenquartieren in den Fassaden der Bestandsgebäude; Eingriffe in die

Fassaden sollten deshalb nur außerhalb der Fledermaus-Aktivitätszeit, also in der Zeit von Anfang Oktober bis Mitte März durchgeführt werden.“

Aufgrund der Beobachtungen 2025 ist am Nordrand des Gebietes von einer kleinen Zauneidechsenpopulation auszugehen. Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote in §44 BNatSchG (Tötungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten, Verbot der Beeinträchtigung der lokalen Population) zu vermeiden, werden artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig.

„Da die gefährdete Blauschwarze Sandbiene das Gebiet nur als Nahrungshabitat nutzt und die dort genutzte Nahrungspflanze ohnehin einjährig und unbeständig ist, ist das Vorkommen nicht artenschutzrelevant und erfordert nicht zwingend Maßnahmen.“
Mangels ausreichender Wasserführung sind die Gräben im Gebiet nicht als Laichwässer geeignet. Amphibien sind von der Planung nicht betroffen.

Unter den im Gutachten (Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung) genannten Bedingungen ist die Realisierung der Bebauungsplanung nicht mit Verstößen gegen die Zugriffsverbote in § 44, 1, 1-3, verbunden. (LÖDERBUSCH S. 12f, 2025)

C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

(siehe Anlage: Umweltbericht, Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie, Dipl.-Ing. Thomas Friedemann, Freier Landschaftsarchitekt AK BW | DGGL | SRL, Ostfildern vom 01.09.2025)

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: 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

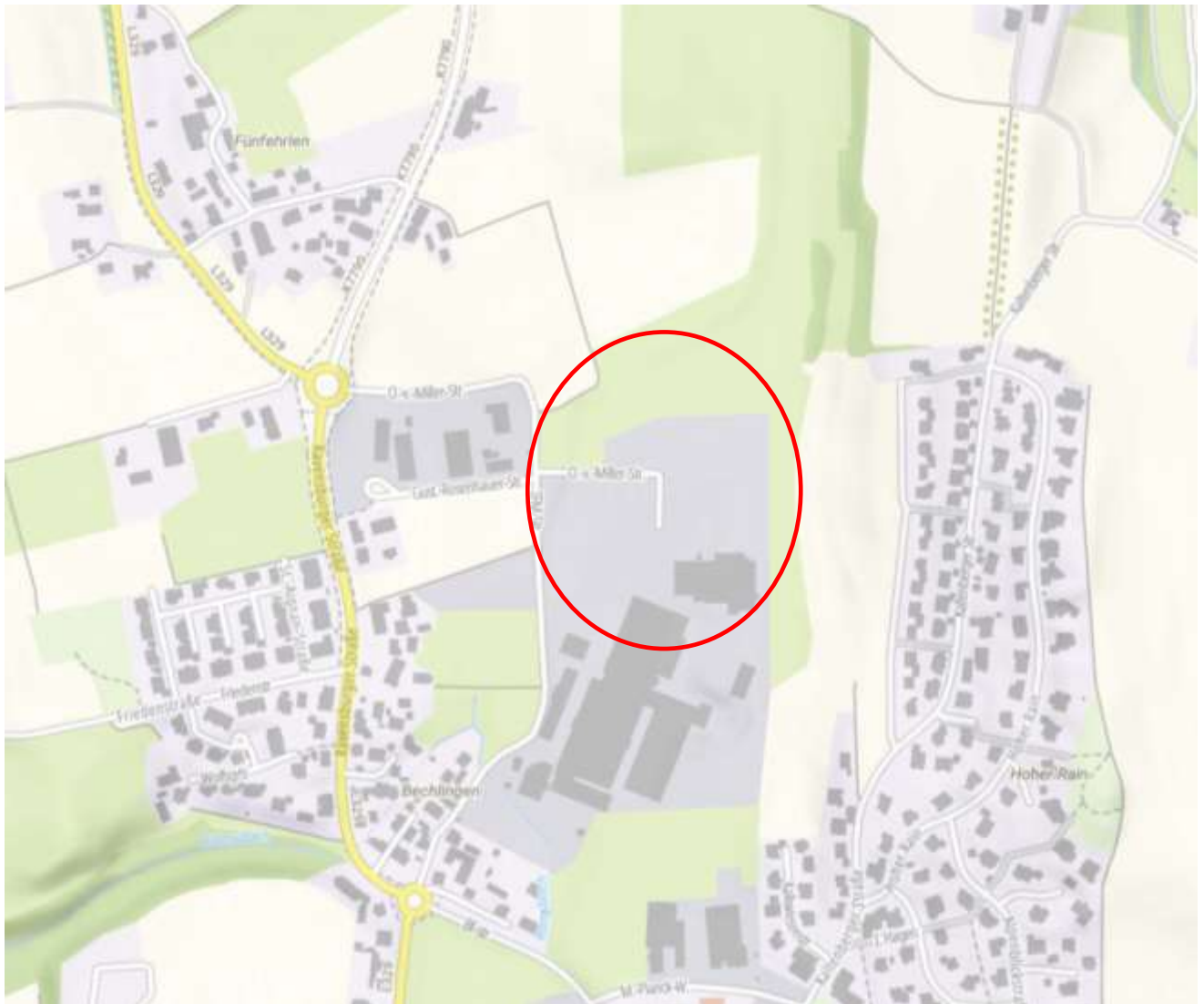
Stadt Tettnang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin



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

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 „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 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 „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 Metaldächer.

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 70 %** 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 01.09.2025

Stadt Tett nang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Bechlingen Nord II - Änderung“

INHALT:

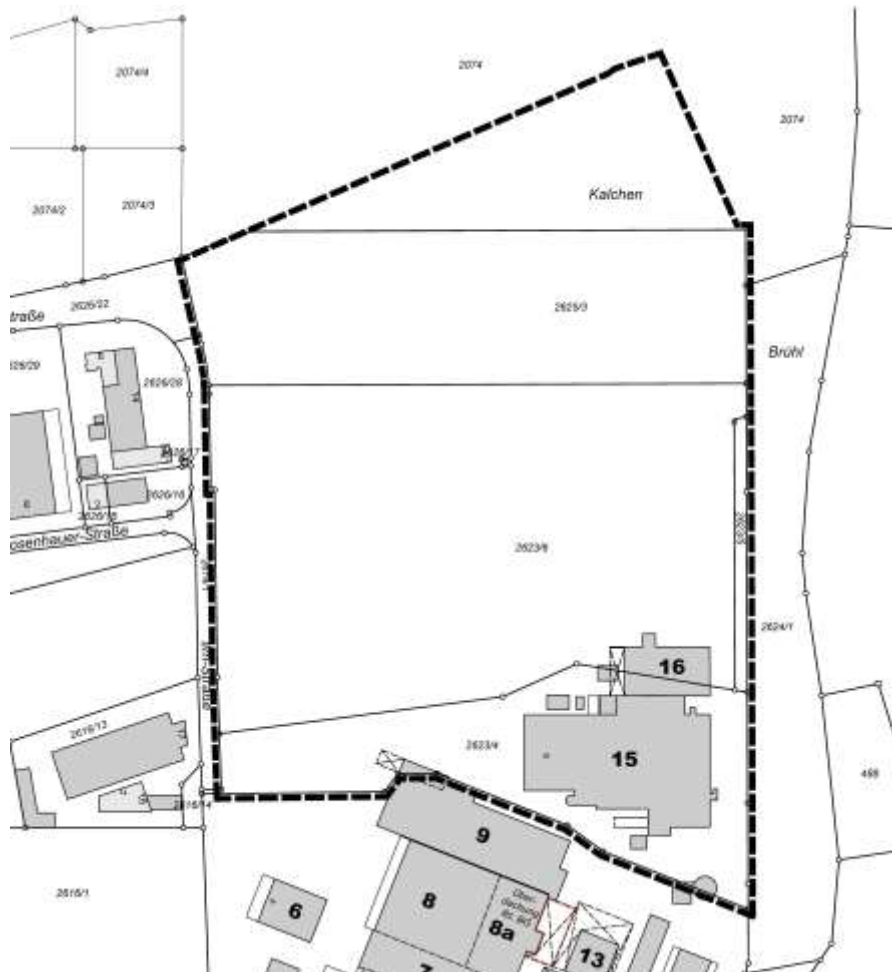
1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

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

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 wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 28.04.2025 bis 06.06.2025 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am hat der Technische Ausschuss 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: 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 „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 | 28.04.2025
06.06.2025 |
| 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)