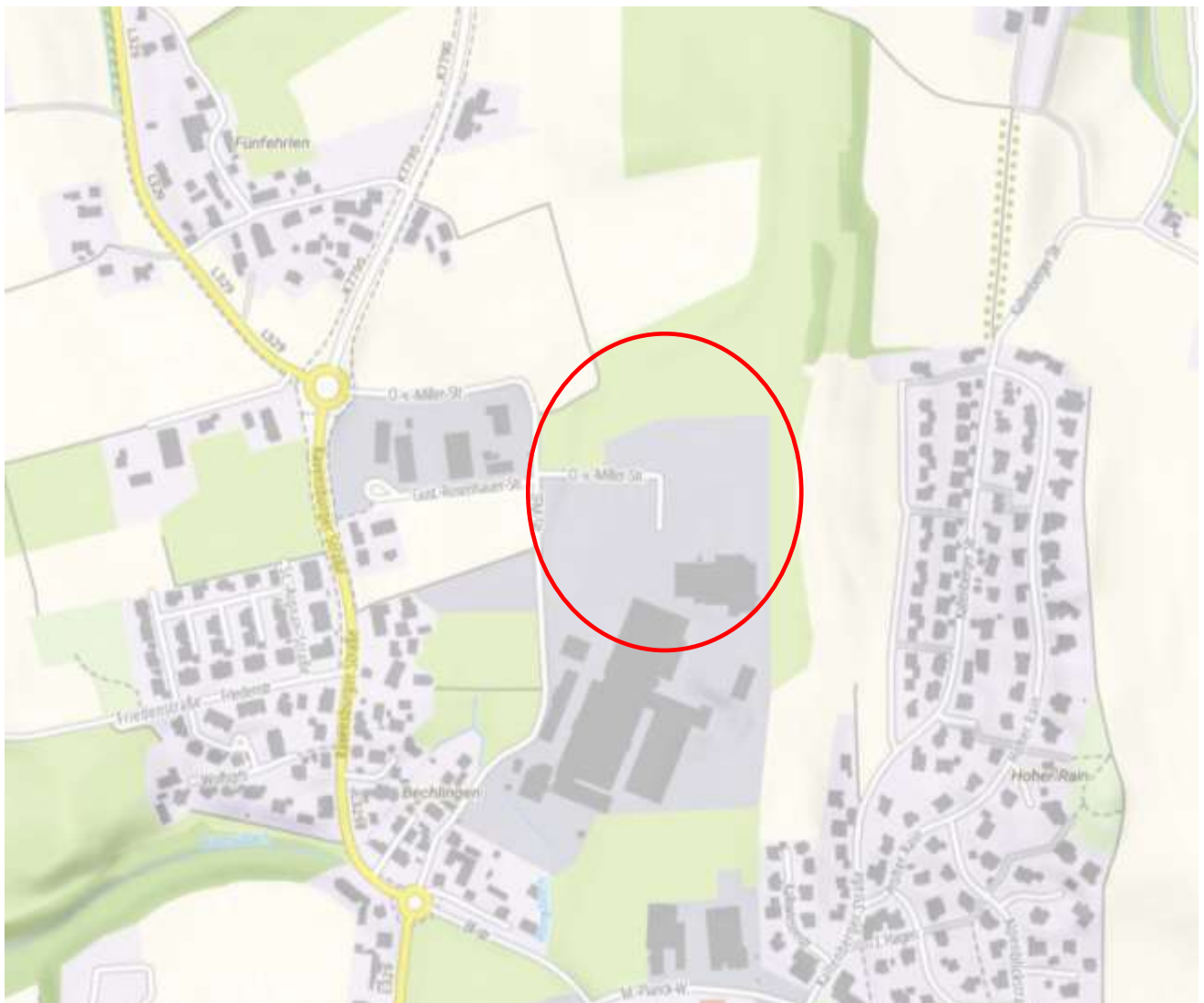




III) Ergebnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

zum Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften „Bechlingen Nord II - Änderung“

Fassung vom: 01.09.2025



Tett nang, Bebauungsplan „Bechlingen Nord II-Änderung“

Zusammenfassung der Ergebnisse im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit und Behörden **vom 28.04.2025 – 06.06.2025** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

1. Folgende Behörden haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

1.1	RP Freiburg – Landesforstverwaltung	23.05.2025
1.2	RP Tübingen – Gewässermanagement	28.04.2025
1.3	Landesamt für Denkmalpflege	14.05.2025
1.4	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben	22.05.2025
1.5	Polizeipräsidium Ravensburg	29.04.2025
1.6	IHK Bodensee-Oberschwaben	06.06.2025
1.7	Handwerkskammer Ulm	05.06.2025
1.8	Vodafone	03.06.2025
1.9	terranets bw GmbH	29.04.2025
1.10	Gemeinde Wasserburg	29.04.2025
1.11	Gemeinde Achberg	23.05.2025
1.12	Gemeinde Neukirch	28.05.2025
1.13	Stadt Lindau (B)	19.05.2025
1.14	Gemeinde Meckenbeuren	28.05.2025

Folgende amtsinterne Behörden haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

1.15	Stadt Tett nang - Tiefbauamt	02.05.2025
1.16	Stadt Tett nang - Amt für Bürgerservice, öffentliche Sicherheit und Ordnung	29.04.2025

2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein

2.1	Regierungspräsidium Tübingen	05.06.2025
	I. Raumordnung	
	<u>(1) Raumordnung / Bauleitplanung</u>	
	Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	
	<u>(2) Raumordnung / Einzelhandel</u>	
	Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Tett nang im Norden die Entwicklung eines Gewerbegebietes.	

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine Abwägung erforderlich.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden, wobei Einzelhandel nach 1.1.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen ausgeschlossen sein soll.

Aus Sicht des Einzelhandels bestehen keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.

II. Straßenwesen

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans liegt abseits von Bundes- und Landesstraßen. Straßenrechtliche Belange nach § 9 FStrG bzw. § 22 StrG sind nicht betroffen.

III. Grundwasser- und Bodenschutz

Seitens des Referates 52 wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen.

Bodenschutz

Gemäß Moorkarte BK 50 liegt ein Teil des geplanten Baugebiets im Nordosten im Bereich eines Niedermoores. Sollte es sich um intakte Moorflächen handeln, würde eine Inanspruchnahme durch Bebauung den grundsätzlichen Zielen der Moorschuttkonzeption Baden-Württemberg zum Schutz und zur Erhaltung intakter und naturnaher Moore zuwiderlaufen, da Moore wichtige Funktionen bezüglich des Naturschutzes und als Kohlenstoffspeicher erfüllen. Zur Ermöglichung einer qualifizierten Abwägung sollte deshalb im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung geprüft werden, ob es sich um intakte Niedermoorflächen handelt und ob eine bauliche Inanspruchnahme tatsächlich sinnvoll ist.

Auf die erfahrungsgemäß in Moorbereichen häufig auftretenden baulichen Erschwernisse im Hinblick auf Baugrund und Wasserführung wird hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich des Mineralisierungsgrades bzw. des organischen Gehalts, des dauerhaften abgesenkten Grundwasserspiegels durch die Entwässerungsgräben und der bereichsweisen Übersättigung kann u.E. insofern nicht mehr von einer intakten Moorfläche gesprochen werden. Eine „bauliche Inanspruchnahme“ kann in diesem Fall in Betracht gezogen werden.

2.2 Regierungspräsidium Stuttgart**26.05.2025**

Das gesamte Plangelände befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches gem. §12 Luftverkehrs-Gesetz (LuftVG) und Anlagenschutzbereiches gem. §18a LuftVG des Verkehrsflughafens Friedrichshafen.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die einzelnen Baumaßnahmen in den o. a. Bauschutzbereich eindringen, bedarf grundsätzlich jede Baumaßnahme im Plangebiet der Prüfung und ggf. Zustimmung gem. §12 LuftVG durch die Luftfahrtbehörde.

Da bez. der zukünftigen Einzelvorhaben nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese Betroffenheiten bez. des Anlagenschutzbereiches auslösen, besteht mindestens bis zum Abschluss der Vorprüfung (ggf. auch Vorliegen einer Entscheidung durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF)) gem. §18a LuftVG ein materielles Bauverbot.

Zum Einsatz kommende Kräne oder sonstige Gerätschaften (z. B. Betonpumpen, etc.) sind uns zur Genehmigung gem. §15 i. V. m. §12 LuftVG vorzulegen. Bez. unseren Ausführungen im o. a. Absatz gilt §18a LuftVG für diesen Fall sinngemäß.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
<p>Hinweis: Die Prüfung gem. §18a LuftVG wird in unserem Haus initiiert und ggf. auch durchgeführt.</p>	
<p>2.3 LRA Bodenseekreis - Amt für Kreisentwicklung u. Baurecht 06.06.2025</p> <p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u></p> <p>1. Artenschutz: Eine abschließende Aussage der unteren Naturschutzbehörde ist noch nicht möglich, da Ergänzungen vorgesehen sind (z. B. artenschutzrechtliche Relevanzbegehung, S. 5, Umweltbericht, S. 6, 7, 8). Die Unterlagen zum Artenschutz sind zu ergänzen hinsichtlich gebäudebrütender Vogelarten oder an Gebäuden vorkommender Fledermäuse.</p> <p>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 (Festsetzung, 1.12.4).</p> <p>Abstrahlung von Licht nach oben ist auszuschließen (Festsetzungen, 1.12.3) Die maximal zulässige Lichtpunkthöhe ist zu thematisieren und die Abstrahlung in die freie Landschaft zu minimieren.</p> <p>2. Biotopschutz: Im Umweltbericht Nr. 4.1 wird dargelegt, dass die Kompensation der seinerzeit betroffenen gesetzlich geschützten Biotope nicht erfolgt ist. Diese Flächen sind nicht nur in ihrem Zielzustand zu bewerten, sondern grundsätzlich auch gleichartig wieder zu entwickeln. Entsprechendes ist zu prüfen, darzulegen und ggf. festzusetzen. Für die Kompensation durch einen gleichartigen Biotoptyp an anderer Stelle ist eine Ausnahme, für einen anderen gleichwertigen Biotoptyp wäre eine Befreiung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.</p> <p>Zu Rohrkolbenbestand in Fläche 2 und Sumpfschilfbestände (<i>Carex acutiformis</i>) in Fläche 6: Die Flächen erfüllen die strukturellen Kriterien für ein gesetzlich</p>	<p>Wird berücksichtigt. Besprechung Hr. Pflug am 02.07.2025 - Die (ergänzenden) Relevanzbegehungen, u.a. vom 28.09.2023, ergaben keinen Hinweis auf artenschutzrechtliche Relevanz – daher keine Grundlage für weiterführende Untersuchungen und Aktivität --> Aussage wird in Bericht Hr. Löderbusch sowie Umweltbericht aufgegriffen. Formulierung / Festsetzung in Bebauungsplan: Aktuell bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken. Bei Umbauten bestehender Gebäude ist der Artenschutz gesondert zu prüfen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Festsetzung Ziffer 1.12.4 wird entsprechend ergänzt. Besprechung Hr. Pflug am 02.07.2025 - Erheblichkeit des Vogelschlagrisikos wird durch Hr. Löderbusch nachgeholt --> "es kommt zu keinem signifikanten Tötungsrisiko"</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird berücksichtigt. Besprechung Hr. Pflug am 02.07.2025 - Die Kompensation erfolgt über Ökokonto der Stadt Tettnang – ca. 160.000 Ökopunkte, Dokument derzeit zur Prüfung beim LRA. Mögliche Fläche: Obereisenbacher Weiher</p> <p>Wird berücksichtigt. Besprechung Hr. Pflug am 02.07.2025 - Teil der ursprünglichen Grabenstruktur im BPlan-</p>

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

geschütztes Biotop (artenschutzrechtliche Relevanzbegehung S. 5). Die Aussage, dass hierfür wegen der Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Ausgleich erforderlich ist, bitten wir zu prüfen. Nach unserer Einschätzung trifft dies nur dann zu, wenn diese Flächen bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans existiert hätten und unter Erteilung einer Ausnahme/Befreiung an anderen Stellen kompensiert worden wären. Die gesetzlichen Schutzregelungen begrenzen den Schutz von Flächen nicht auf die freie Landschaft. Haben sich Biotope im Laufe der Jahre entwickelt, so sind diese, unter Berücksichtigung obiger Ausführungen, als solche zu behandeln.

Rechtsgrundlage

Zu 1.: § 44 Abs. 1 BNatSchG, § 39 Abs. 1 BNatSchG, § 21 NatSchG

Zu 2.: § 30 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Zu 1.: § 44 Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG, § 21 Abs. 5 NatSchG BW

Zu 2.: § 30 Abs. 3 BNatSchG

B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands

C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. RechtsgrundlageI. Belange des Planungsrechts:

1. Es wird gebeten, im weiteren Verfahren Bekanntmachungstexte auf der Basis der seit Juli 2023 geltenden Rechtsfassung des § 3 Abs. 2 BauGB abzufassen. Primär ist die Veröffentlichung im Internet zu gewährleisten und eine Auslegung allenfalls entsprechend Absatz 2, Satz 2 als zusätzliche leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu benennen.

2. In der Begründung wird mehrfach der Begriff „Erweiterungsfläche“ verwendet. Tatsächlich wird der räumliche Geltungsbereich gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan nicht erweitert, sondern eine dichtere bauliche Ausnutzung der Flächen angestrebt. Zur Vermeidung von Missverständnissen regen wir an, dies redaktionell zu überarbeiten.

II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

1. Es wird empfohlen, den Grabenbereich, der als Ausgleichsfläche dient, als öffentliche Grünfläche festzusetzen (Festsetzung, 1.11), um Entwicklung, Pflege und Erhalt sicherzustellen. Auf die defizitäre Umsetzung entsprechender Maßnahmen aus dem noch gültigen Bebauungsplan wird verwiesen.

2. Es wird gebeten die Pflanzliste in Festsetzung 1.12.5

Gebiet (heute: Reste davon) --> waren bei Aufstellung Bestandteil des Ausgleichskonzepts.

- Gräben werden "verloren" und neu gestaltet --> Aufnahme in Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

- ergänzender Ausgleich zu ca. 160.000 Ökopunkten notwendig.

- Aufnahme in die Zuordnungsfestsetzung der Stadt, als funktionaler Ausgleich.

- in weiterem Verfahren wird Flächengröße benannt.

- Flächen genießen keinen Schutz nach §32 BNatSchG, da innerhalb des BPlan-Gebiets.

W

ird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird berücksichtigt.

Wenn der Begriff „Erweiterungsfläche“ verwendet wurde, wird dieser gestrichen.

Wird nicht berücksichtigt.

Der Graben als Ausgleichsfläche soll weiterhin im Eigentum der ifm bleiben. Die geplanten Maßnahmen werden entsprechend umgesetzt.

Wird berücksichtigt.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

konkret und abschließend zu formulieren. Angeregt werden gebietsheimische Gehölze ergänzt um Arten aus Südeuropa (inkl. Südost und Südwest), letztgenannte nicht zur Abgrenzung in die freie Landschaft. Invasive und potentiell invasive Arten sind auszuschließen.

3. Der Flächenanteil der Intensivwiesen am Bestand in der Eingriffs-/Ausgleich-Bilanzierung sollte überprüft werden. Das aktuelle Luftbild scheint wesentlich größere Anteile extensiven Grünlandes/Fettwiese zu zeigen.

4. Mit Verweis auf die ergänzenden Hinweise zum Bewertungssystem bitten wir den im Umweltbericht, S. 15, angesetzten Stammumfang von 50 cm zu prüfen. Angesichts der festgesetzten flächigen Baugrenze, weitgehend ohne Grünflächen, dürften für eine Entwicklung von 52 Bäumen kaum genügend Flächen bestehen, die aufgrund ihrer Grundfläche eine Entwicklung großer Bäume zulassen.

5. Sofern die Kompensationsmaßnahme nicht auf Flächen im Eigentum der Satzungsgeberin liegen, ist zum Satzungsbeschluss eine dingliche Sicherung erforderlich (Umweltbericht, S. 19).

III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

1. Niederschlagswasser von befestigten Flächen:

Laut der Begründung Nr. 6.2 (Seite 17/28) sind Maßnahmen (Dachbegrünungen, Filtermulden etc.) für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in den Wassergraben zum Ramsbach vorgesehen. Die Berechnung und detaillierte Planung sollen im Rahmen der entsprechenden, einzelnen baurechtlichen Verfahren eingereicht und geprüft werden. Für die geplante Erschließungsstraße des Baugebietes ist eine Entwässerungsmulde entlang des Gehweges planerisch vorgesehen. Da es sich im vorliegenden Fall um ein Gewerbegebiet handelt, sind für sämtlichen Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung und Ableitung rechtzeitig entsprechende Wasserrechtsanträge in Abstimmung mit dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu stellen. Daher sind für die Erschließungsstraße ebenfalls entsprechende Planunterlagen zum Wasserrechtsantrag rechtzeitig einzureichen.

2. Bodenschutz:

2.1.:

Für das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht die geplante Dachbegrünung als Minimierungsmaßnahme angerechnet, was einen geringeren Ausgleichsbedarf im Schutzgut Boden zur Folge hätte. Seit der Fortschreibung des Heftes 24 „Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ aus der Reihe „Luft, Boden, Abfall“ des Umweltministeriums BW aus dem Jahr 2024, wird eine Dachbegrünung nicht mehr als Minimierungsmaßnahme gelistet und anerkannt. Der Umweltbericht ist in diesem Punkt zu überarbeiten.

Die Pflanzliste wird ergänzt.

Wird berücksichtigt.

Bewertung erfolgt nach Flächenlayout, nicht nach aktuellem Luftbild.

Detailliertere Beschreibung wird in Umweltbericht aufgenommen.

Wird berücksichtigt.

Wurde im Rahmen der Erarbeitung geprüft und somit textlich festgesetzt, Bewertung des Wurzelraumes nach DIN

--> Ergebnis: Wurzelraum ist nicht begrenzt, Durchmesser = 10cm

--> weitere Darstellung im Freiflächengestaltungsplan

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird berücksichtigt.

Besprechung Hr. Pflug am 02.07.2025 - wird zum nächsten Verfahrensschritt angepasst: nur noch Flora kann bewertet werden, nicht mehr der Boden

---> Ausgleich muss entsprechend größer ausfallen

- das Delta zur Bewertung erfolgt über einen Break-even-Ansatz.

- Dach- und Reinigungswasser wirken sich

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung****2.2.:**

Bei orientierenden Bodenuntersuchungen wurden Schadstoffanreicherungen im Oberboden mit Arsen festgestellt (Geotechnischer Bericht HPC: Eintrag von 58 mg/kg Arsen), die die Verwertungsmöglichkeiten für dieses Bodenmaterial einschränken. Wir empfehlen zur Verifizierung und ggf. Eingrenzung die Unterteilung der zu untersuchenden Flächen und weitere repräsentative Untersuchungen (mit dem Bohrstock) der obersten zwei Bodenhorizonte in den Teilflächen.

Aufgrund der nachgewiesenen und möglicher weiterer Schadstoffanreicherungen im Boden, sowie voraussichtlich großer Mengen an anfallendem Überschuss an Erdaushubmaterial, wird gebeten, den nachfolgenden Hinweis mit aufzunehmen (ggf. bei 2.4 Wasser- und Bodenschutz): „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.“

Im Hinweis 2.5 wird die Notwendigkeit der Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes nach LBod-SchAG festgestellt. Wir bitten den ersten Absatz „LBodSchAG“ zu ersetzen durch: 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 im Schreiben vom 10.03.2025 von HPC AG formulierten Hinweise zum Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept für die geplante Erschließungsstraße können für das im Rahmen der bodenkundlichen Baubegleitung zu erstellende Bodenschutzkonzept als Grundlage dienen.

3. Grundwasserschutz:

Der folgende Text ist unter Hinweise Punkt 2.4 „Wasser- und Bodenschutz“ mit aufzunehmen:

„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

positiv auf die Bilanz aus.

- Maßnahme dient auch der Minimierung bei Starkregenereignissen.

Wird berücksichtigt.

Besprechung Hr. Pflug am 02.07.2025 - erfolgt im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme bzw. im Zuge der Bodenerkundung / Prüfung der Entsorgungswege

Wird berücksichtigt

Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.4 der Hinweise aufgenommen.

Wird berücksichtigt

Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.5 der Hinweise aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird berücksichtigt

Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.4 der Hinweise aufgenommen.

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).“

IV. Belange des Abfallrechts:

1. Es obliegt der Gemeinde bei der Ausweisung von Baugebieten sich mit der Zielsetzung des LKreiWiG zu befassen und entsprechende Festsetzungen bzw. Aussagen zu treffen (§ 3 Abs. 3 LKreiWiG).

Im Plangebiet ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Der Hinweis Ziffer 2.4 auf einen sparsamen Umgang mit Boden ist dazu nicht ausreichend. 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). Der Erdmassenausgleich ist als zu prüfender Belang in die Abwägung einzubeziehen. Die Maßgaben des Bodenschutzkonzepts vom 10.03.2025 sind dabei mit zu beachten.

2. Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Wir regen an den Text unter Hinweis Nr. 2.5 „Verwertungskonzept“ wie folgt zu ändern:

„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.“

V. Belange des Immissionsschutzes:

In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr.- Ing. Frank Dröscher vom 11.03.2025 werden in Abschnitt 4 auf Grundlage von Nr. 6.7 „Gemengelagen“ der TA Lärm Immissionsrichtwerte für benachbarte Immissionsorte festgelegt, die über den für diese Immissionsorte nach Nr. 6.1 TA Lärm allgemein geltenden Immissionsrichtwerten liegen. Diese Vorgehensweise ist bei historisch entstandenen Gemengelagen üblich, um das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu gewährleisten. Da wir die historische Entwicklung der Gewerbe- und Wohnbebauung im Plangebiet und seiner Umgebung nicht im

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine Abwägung erforderlich.

Wird berücksichtigt

Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.4 der Hinweise aufgenommen.

Wird berücksichtigt

Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.5 der Hinweise aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Detail kennen, können wir über die Angemessenheit der Festlegung von Zwischenwerten nach Nr. 6.7 TA Lärm zurzeit keine Aussagen treffen.

Unter Begründung mit einer Gemengelage weist die Untersuchung unter Berücksichtigung der Lärmemissionen der Firma ifm, sowie mögliche andere Gewerbelärmemissionen in Betracht ziehend, im und außerhalb des Plangebietes nach, dass keine erheblich belästigenden Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich des Plangebietes hervorgerufen werden. Diese Beurteilung der Lärmimmissionen wird vom Sachverständigen begründet und ist nachvollziehbar.

VI. Belange der Landwirtschaft:

Die Planung betrifft agrarstrukturell gut erschlossene Flächen der Vorbehaltsflur I (zweithöchste von insgesamt fünf Stufen), welche gemäß dem Grundsatz der Flurbilanz der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Die Erweiterung umfasst laut Umweltbericht jedoch nur wenige Quadratmeter (200 m²), die nicht bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind und bisher ackerbaulich genutzt werden.

Das Landwirtschaftsamt bittet jedoch für die weitere landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen, Ecken im Zuschnitt des Geltungsbereiches zu vermeiden. Diese wirken sich betriebs- und arbeitswirtschaftlich negativ aus und verschlechtern deren Wertigkeit.

Die noch im Verfahren festzulegenden externen Ausgleichsmaßnahmen sollten, unter Rücksicht auf die zunehmende Verknappung der Produktionsgrundlage „Boden“ für die örtliche Landwirtschaft, unbedingt auf Flächen erfolgen, welche für die landwirtschaftliche Produktion ungeeignet oder problematisch sind.

VII. Belange des Verkehrsrechts:

1. Die geändert überplante Fläche soll mit einer neuen Stichstraße erschlossen werden. Anfangs als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt geht sie nach einer Schranke in eine Privatstraße über. An dieser Übergangsstelle ist jedoch keine Wendemöglichkeit vorgesehen. Der Plan enthält lediglich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Eintragung „Ausbau für Wendemöglichkeit Sattelzüge“. Bei einer öffentlichen Straße sollte eine geeignete Wendefläche nachgewiesen werden.

2. Ob erforderliche Stellplätze für bestehende Gebäude überplant werden und alternativ untergebracht werden müssen, ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Besprechung Hr. Pflug am 02.07.2025 - Dokument derzeit zur Prüfung beim LRA. Mögliche Fläche: Obereisenbacher Weiher

Wird nicht berücksichtigt

Die Nutzung dieser künftigen öffentlichen Verkehrsfläche betrifft i.d.R. ausschließlich „Zielverkehr“. Sollte dennoch ausnahmsweise (*ist eher äußerst selten*) mal ein Sattelzug wenden müssen, steht die angesprochene Wendemöglichkeit beim Rückwärtsfahren zur Verfügung.

Eine Wendemöglichkeit mit einem Radius analog eines „neuen“ Gewerbegebietes steht nicht im Verhältnis.

Wird zur Kenntnis genommen.

Kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch nicht festgelegt werden. Belange der Feuerwehr sind im anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Bewertung erfolgt über jeweiligen Bauantrag.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
<p><u>VIII. Belange des Gesundheitsschutzes:</u> Das Gesundheitsamt gibt zu bedenken, dass versiegelte Flächen im Vergleich zu Grünflächen eine höhere Hitzeentwicklung und Stauwärme mit sich bringen können, was zu einer zusätzlichen Gesundheitsgefahr führen kann. Entsprechende Grünfestsetzungen werden angeregt.</p> <p>Es ist zu beachten, dass der Mehrbedarf an Trinkwasser jetzt, für die Zukunft und auch bei Ersatzwasserversorgung abgeklärt wird.</p> <p><u>IX. Belange des Brandschutzes:</u> Die Feuerwehr Tettnang verfügt über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug, welches innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen zur Menschenrettung bis zu deren technischen Einsatzgrenzen genutzt werden kann. Insofern kann der zweite Rettungsweg nach LBO über dieses Hubrettungsfahrzeug bis zu den sich aus den Rettungsraten ergebenden Grenzen gestellt werden.</p> <p>Sofern die Gebäudeart ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich macht, müssen die notwendigen Zufahrten und Aufstellflächen vorhanden sein. Dies ist ggf. in der Flächenplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutzvorschriften hingewiesen: 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.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und wenn möglich beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Belange der Feuerwehr sind anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Wird berücksichtigt Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.6 der Hinweise aufgenommen.</p>
<p>2.4 Regierungspräsidium Freiburg 21.05.2025 Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p><u>1.1. Geologie</u> Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Niedermoor", "Holozäne Abschwemmmassen" und "Hasenweiler-Schotter" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Obere Süßwassermolasse" im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p><u>1.2. Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird berücksichtigt Wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.7 der Hinweise aufgenommen.</p> <p>Wird berücksichtigt</p>

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

1.3. Bodenkunde

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

2.1. Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.2. Hydrogeologie

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen

Wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.7 der Hinweise aufgenommen.

Wird berücksichtigt

Wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.7 der Hinweise aufgenommen.

Wird berücksichtigt

Wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.7 der Hinweise aufgenommen.

Wird berücksichtigt

Wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.7 der Hinweise aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

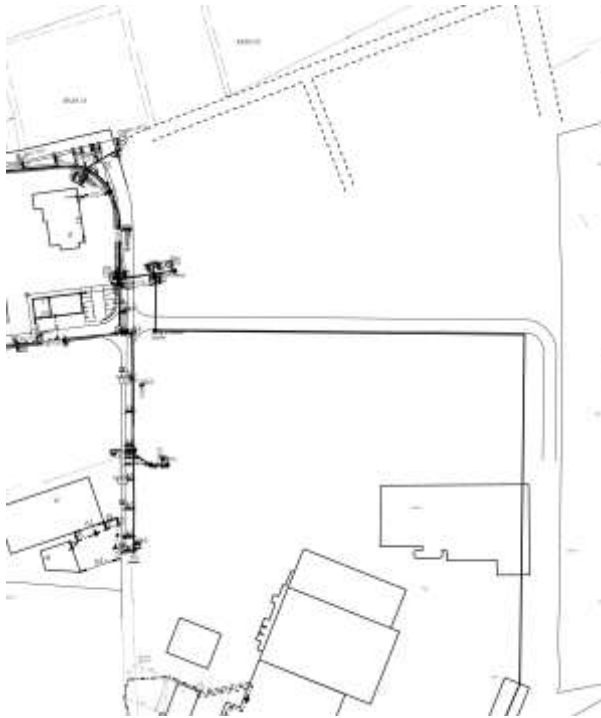
Keine Abwägung erforderlich.

Wird berücksichtigt

Wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.7 der Hinweise aufgenommen.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
<p>Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p>2.4. <u>Rohstoffgeologie</u> (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>3. Landesbergdirektion 3.1. <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird berücksichtigt Wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.7 der Hinweise aufgenommen.</p>
<p>2.5 Netze BW GmbH 26.05.2025</p> <p>Im Geltungsbereich verlaufen 0,4kV und 20kV-Kabel. Diese können voraussichtlich nicht in der derzeitigen Lage bestehen bleiben und müssen daher umgelegt werden. Für die notwendigen Sicherungs- und Änderungsmaßnahmen richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen. Ansprechpartner für die Koordinierung ist unser Auftragszentrum unter +49 7461 709 606 bzw. Auftragszentrum-Tuttlingen@netze-bw.de</p> <p>Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft unter +49 7351 53-2230 bzw. leitungsauskunft-sued@netze-bw.de einzuholen. Wir haben keine weiteren Bedenken oder Anregungen zum Bauantrag vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Vorhandene Leitungstrassen werden bei künftigen Baumaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
<p>2.6 Regionalwerk Bodensee 26.05.2025</p> <p>Von unserer Seite besteht kein Einwand. Jedoch bitten wir folgendes zu berücksichtigen. Auf dem Grundstück liegt eine mitteldruck Gashaushaltsanschlussleitung für Gebäude 15, sowie eine</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Vorhandene Gasleitung wird bei künftigen Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
<p>Mittelspannungsleitung für die eigene Stromversorgung bei Gebäude 15/16.</p> <p>Des Weiteren sind wir im Gebiet Bechlingen Nord nicht der Stromnetzbetreiber, hierfür ist die Rückmeldung der Netze BW erforderlich.</p> <p>Bitte hohlen Sie sich vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft zur Bestimmung der Gasleitungen ein. https://www.rwbodensee.de/energienetze/versorgungsgebiet/online-planauskunft</p> <p>Von unserer Seite sind aktuell keine Kabelbau- oder Gasleitungsbaumaßnahmen geplant.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
<p>2.7 Zweckverband Haslach-Wasserversorgung 30.05.2025</p> <p>Gegen den geplanten Aufstellungsbeschluss gibt es von unserer Seite keine Einwände.</p> <p>Die Versorgung von Bechlingen wird über zwei Hauptleitungen DN150 aus unterschiedlichen Versorgungssträngen sichergestellt.</p> <p>Für die Löschwasserversorgung können 1600 Liter/ Minute bestätigt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
<p>2.8 Telekom 15.05.2025</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf Folgendes hinweisen:</p> <p>im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherrn bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.</p> <p>Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p> <p>Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 (0)800 3301903 (Gebührenfrei) Web: https://www.telekom.de/bauherren</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Vorhandene Leitungstrassen werden bei künftigen Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>



3. Stellungnahmen von Bürgern

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist folgende Anregung aus der Öffentlichkeit vorgebracht worden.

3.1

Israel-Friedrich-Wirth-Str. 24

26.05.2025

Guten Tag Herr Schwille,
wir nehmen Bezug auf unser Gespräch am 2.5.25 bei Ihnen im Büro, wir hatten abgestimmt, dass ich meine Fragen und generelle Stellungnahme zu dem im Betreff genannten Beteiligungsverfahren nochmals schriftlich formuliere und Ihnen per Email zukommen lasse. Der Email habe ich zwei aktuelle Photos mit Blick auf das ifm Grundstück angehängt, welche teilweise Grundlage meiner Fragen/Stellungnahme sind.

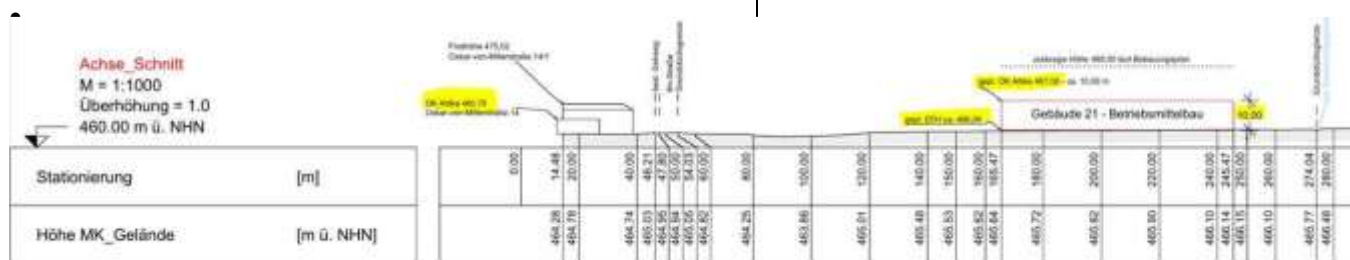
Hier meine Punkte:

- Ich konnte kein Dokument finden in dem die Änderungen des neuen Bebauungsplanes i.Vgl. zu dem bestehenden aus 2024 (bereits nach einem Jahr wieder Änderungen erforderlich?) kurz beschrieben bzw. gelistet sind.
- Geländeschnitt: m.E. fehlerhafte und somit irreführende Angabe von Höhen (siehe z.B. gelb markierte Angaben). Z.B. Höhe Betriebsmittelbau 10 m, aber Delta EFH (466,00) zu OK Attika (467,00) nur 1 m, sowie OK Attika (460,79) Gebäude Oskar-von Millerstr. 14 nur 0,79 m über Geländeniveau?!?

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine Abwägung erforderlich.

Wird berücksichtigt.
Die Begründung wird ergänzt.

Wird berücksichtigt.
Schnitt wird angepasst.
Angepasste Planunterlage lag bereits zur öffentlichen Beteiligung vor, war aber nicht Teil der veröffentlichten Unterlagen.
Anmerkungen wurden hier bereits behandelt und geändert.



- Für eine bessere Beurteilung für einen „Außenstehenden“, bitte ich um Ergänzung eines Schnittes aus dem die geplante Gebäudehöhe des Basisgebäudes (Gebäude 19) hervorgeht.
- Bebauungsplan/Lageplan: Was ist der Unterschied zwischen der höchstzulässiger Gebäudehöhe (GH 488,00) und der Bauhöhenbeschränkung (511,00)?
- Siehe angehängtes Fotos: Das höchste (weiße Fassade) Gebäude auf dem Foto steht m.E. bereits auf der eingezeichneten Fläche des Bebauungsplanes (vergleichbar mit Geb. 15 und 16). Durfte dort bereits vorausseilend die max. GH von 488,00 umgesetzt werden?

Dieses Gebäude kann ich weder auf dem Bebauungsplan, noch auf den gezeigten Luftaufnahmen identifizieren, ist das Absicht? Können Sie für eine bessere Beurteilung die Gebäudehöhe dieses Gebäudes bitte angeben und die Lage des Gebäudes im Bebauungsplan einzeichnen bzw. markieren?

Wird berücksichtigt.

s.o.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Bauhöhenbeschränkung befindet sich im Bauschutzbereich für Flugzeuge. Auch mit Kränen darf diese Höhe nicht überschritten werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Plan ist das linke, weiße Gebäude auf dem Foto das Gebäude Nr. 15, das rechte ist das Gebäude Nr. 16.

Grundstücke liegen nicht im aktuellen Bebauungsplan.

s.o.





- Warum sind im Bebauungsplan die geplanten Flächen für Stellplätze (rote gestrichelte Umrandung) nicht vollständig ausgewiesen. Aktuell nur Stellplatzflächen vor Geb. 19 eingezeichnet, die bestehenden und gemäß Lageplan fortbestehenden Stellplätze im „Innenhof“ Geb. 16/Geb.19/Campus/Geb.21 fehlen.
- Aus dem Bebauungsplan ist die Zufahrt für die Stellplätze und das neu gebaute Parkhaus nicht mehr ersichtlich. Private Verkehrsfläche (gelb) endet auf Höhe Geb. 21!?
- Warum ist an der Nord/Ost Ecke des Geltungsbereiches eine Wendemöglichkeit für Sattelzüge erforderlich? Ist das die geplante Zufahrt für Schwerlastverkehr/Warentransport?
- Satzung BPlan Teil II 1.5 „Dachbegrünung“: Ich gehe davon aus, dass die Umsetzung dieser sinnvollen Vorgabe zur Dachbegrünung auch für Bestandsgebäude (Geb. 15 und 16) verpflichtend ist. Ist das korrekt?

Als Bewohner des nachbarschaftlichen Wohngebietes Hoher Rain VII, Israel-Friedrich-Wirth-Str. 24 möchten wir abschließend noch wie folgt Stellung nehmen:

Das Gewerbegebiet Bechlingen Nord, was für uns Bewohner vom Hohen Rain in direkter, unmittelbarer Süd/West- und West-Sicht auf Bodensee und Berge liegt, hat sich seit dem Kauf im Apr. 2000 unseres für damalige Verhältnisse hochwertigen und deshalb auch sehr hochpreisigen Bauplatzes inzwischen erheblich weiterentwickelt. Abgesehen von den wiederkehrenden, monatelangen und erheblichen Baulärmbelastungen* hat sich das Landschaftsbild durch den Bau neuer Firmengebäude, des Parkhauses und der PKW-Stellplätze doch beeindruckend negativ weiterentwickelt. Dadurch ergibt sich auch nach Abschluss der Bauarbeiten im Tagesablauf eine wesentlich erhöhte Lärmbelastung durch PKW- und LKW-Verkehr, insbesondere mit Spitzen bei Schichtwechsel in späten Abend- oder frühen Morgenstunden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Innerhalb des Baufeldes ist dies nicht erforderlich – hier sind Stellplatzflächen überall zulässig, außerhalb ist dies erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Das Parkhaus liegt südlich außerhalb des Geltungsbereiches.

Wird zur Kenntnis genommen.

Falls mal ein Sattelzug wenden muss, steht die im Plan dargestellte Wendemöglichkeit beim Rückwärtsfahren zur Verfügung.

Wird zur Kenntnis genommen.

Nein, die örtliche Bauvorschrift betrifft nur die „Neubebauungen“. Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz.

Wird zur Kenntnis genommen.

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

Bei einer relevanten Abweichung der Planung ist der schalltechnische Nachweis zur Nachbarschafts-verträglichkeit auf Grundlage der Ausführungsplanung im

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Sowohl Sicht, (Bau-) Lärmbelästigung, Wertigkeit unseres bebauten Grundstücks und somit auch Lebensqualität wird durch die Vergrößerung des Baugebietes und der Erhöhung der max. Gebäudehöhen und einer GRZ von 0,8 ein weiteres Mal erheblich negativ beeinträchtigt. Die Verdopplung des Grundsteuermesswertes zum 1.1.2025 und die Erhöhung der Grundsteuer um 25% für unser Grundstück helfen auch nicht dem Bebauungsplan Bechlingen Nord II Verständnis entgegenzubringen. Unsere Zustimmung, wenn die überhaupt gefragt ist, haben Sie zu diesem Bebauungsplan in der vorgelegten Version nicht. Um die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und Anmerkungen, die Korrektur der o.g. formalen Fehler sowie die schriftliche Beantwortung unserer Fragen bitten wir natürlich trotzdem.

*für ein besseres Miteinander wäre es in der Zukunft hilfreich, wenn die betroffenen „Nachbarn“ über Baubeginn, geplanten Zeitraum und das Ende kurz informiert werden.

Genehmigungsverfahren nach TA Lärm zu erbringen.

Im Hinblick auf „Wertigkeit“ der im östlich angrenzenden Wohngebiet bebauten Grundstücke bzw. auf die „Lebensqualität“ kann das bereits vorhandene Gewerbegebiet keinen Einfluss nehmen, nur dahingehend, dass beispielsweise die zulässigen Lärmwerte eingehalten werden müssen.

Aufgestellt: Langenargen, den 01.09.2025