

Öffentliche Bekanntmachung

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

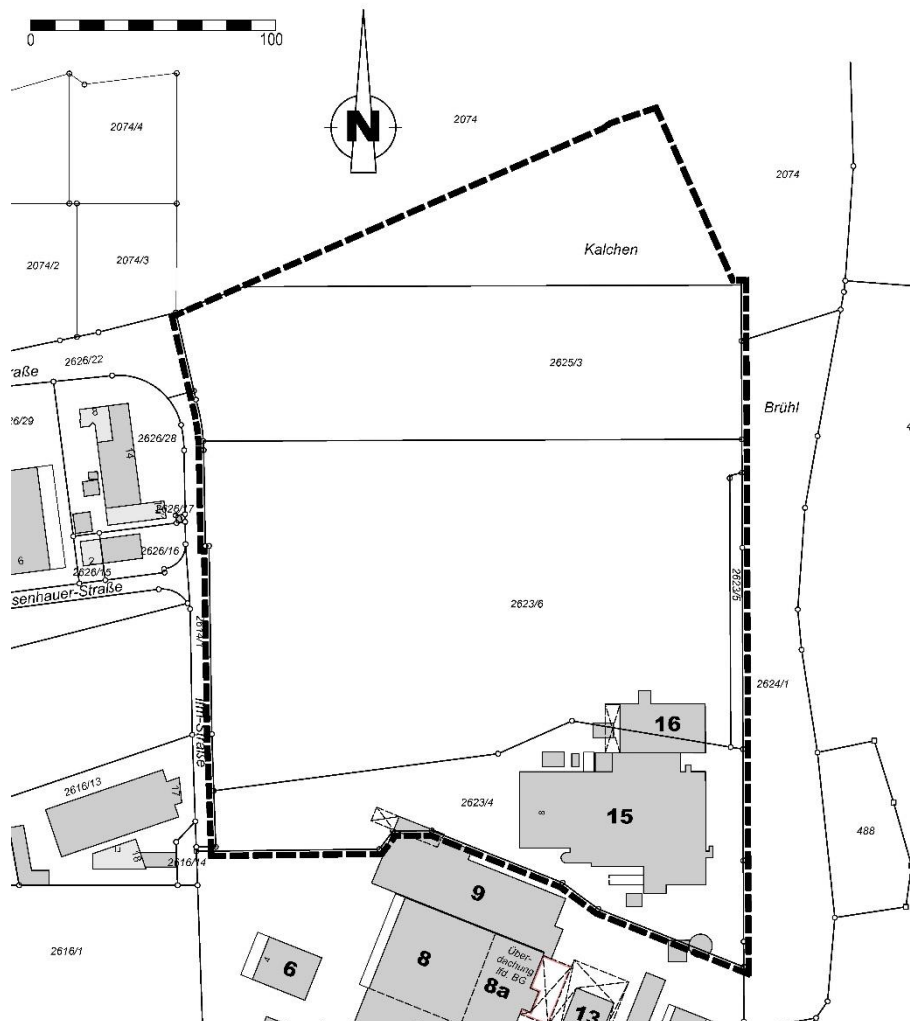
Der Technische Ausschuss der Stadt Tettngang hat am 11. September 2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bechlingen Nord II - Änderung“ gefasst und am 17. September 2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes „Bechlingen Nord II - Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründungen in der Fassung vom 01.09.2025 gebilligt und beschlossen, diesen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen (Auslegungsbeschluss).

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.

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.

Der räumliche Geltungsbereich ist im folgenden Kartenausschnitt (schwarzgestrichelt umrandet) dargestellt.



Anlass der Planung:

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

Die zentrale Basis für die weltweiten Produktionsstandorte ist der Standort Tettngang-Bechlingen. Hier sollen die aktuell, am Bodensee verstreuten Bereiche (Betriebsmittelbau Kressbronn und Langenargen, Schulungszentrum Meckenbeuren) zusammengeführt werden.

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

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

Planungsziele:

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

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Entwurf zum Bebauungsplan „Bechlingen Nord II - Änderung“ mit Stand vom 01.09.2025 bestehend aus zeichnerischem Teil vom 01.09.2025, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründungen vom 01.09.2025 wird in der Zeit vom

29.09.2025 bis einschließlich 31.10.2025

im Rathaus der Stadt Tettngang

(Montfortplatz 7, im EG des Rathauses, an der Informationstheke des Bürgerservices)

während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Bitte melden Sie sich hierfür an der Informationstheke des Bürgerservices. An der Informationstheke des Bürgerservices können die im Entwurf des Bebauungsplanes „Bechlingen Nord II – Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründungen in der Fassung vom 01.09.2025 beschriebenen technischen Regelwerke (DIN-Normen) eingesehen werden.

Zusätzlich dazu sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen unter folgendem Internet-Link abrufbar und einsehbar:

<https://www.tettngang.de/de/entwickeln/aktuelle-beteiligungsverfahren/>

Innerhalb der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift beim Amt für Stadtplanung, Klima und Umwelt, Montfortplatz 7, 88069 Tettngang während der üblichen Dienststunden oder nach Terminvereinbarung abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können.

Zusätzlich können Stellungnahmen digital an die PLANWERKSTATT am Bodensee, Langenargen, rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de abgegeben werden.

Für die Mitteilung der Abwägungsergebnisse ist die Angabe der Anschrift des Stellungnehmenden sinnvoll. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass zur Bearbeitung des Anliegens bei Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern personenbezogene Daten wie Vor- und Familienname sowie die Anschrift (ggf. auch E-Mail und Telefonnummer, sofern angegeben) und die vorgebrachten Informationen auf Grundlage von § 4 Landesdatenschutzgesetz gespeichert werden. Die vorgebrachten Informationen werden dem Gemeinderat anonymisiert zur Entscheidungsfindung vorgelegt. Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Stellungnahmen können postalisch z.H. an das Rathaus Tettnang, Amt für Stadtplanung, Klima und Umwelt, Monfortplatz 7 8869 Tettnang z.Hd. Herrn Schwillle oder per E-Mail an rathaus@tettnang.de abgegeben werden.

Parallel zur öffentlichen Auslegung findet eine Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Sie enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

Umweltbezogene Informationen

Umweltbericht

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 1. 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 190.334 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). Verfahrensbedingt ergeben sich im Laufe des Verfahrens Änderungen der Ökopunkte. Die endgültige Anzahl wird erst zum Satzungsbeschluss feststehen. Dabei hat die oben beschriebene Fläche die Kapazität weiter anfallende Ökopunkte durch Kompensationsmaßnahmen zu generieren.

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 BNatSchG 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, BNatSchG verbunden. (LÖDERBUSCH S. 12f, 2025)

Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bechlingen Nord II- Änderung“ in Tettngang 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 den oben dargestellten Übersichtslageplan mit räumlichen Geltungsbereich) 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.

Klimaschutz

Bei den im Plangebiet befindlichen Flächen handelt es sich 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.

DocuSigned by:

F617986F51D84D7...

Stadt Tettnang, den 18.09.2025

Gez. Regine Rist, Bürgermeisterin