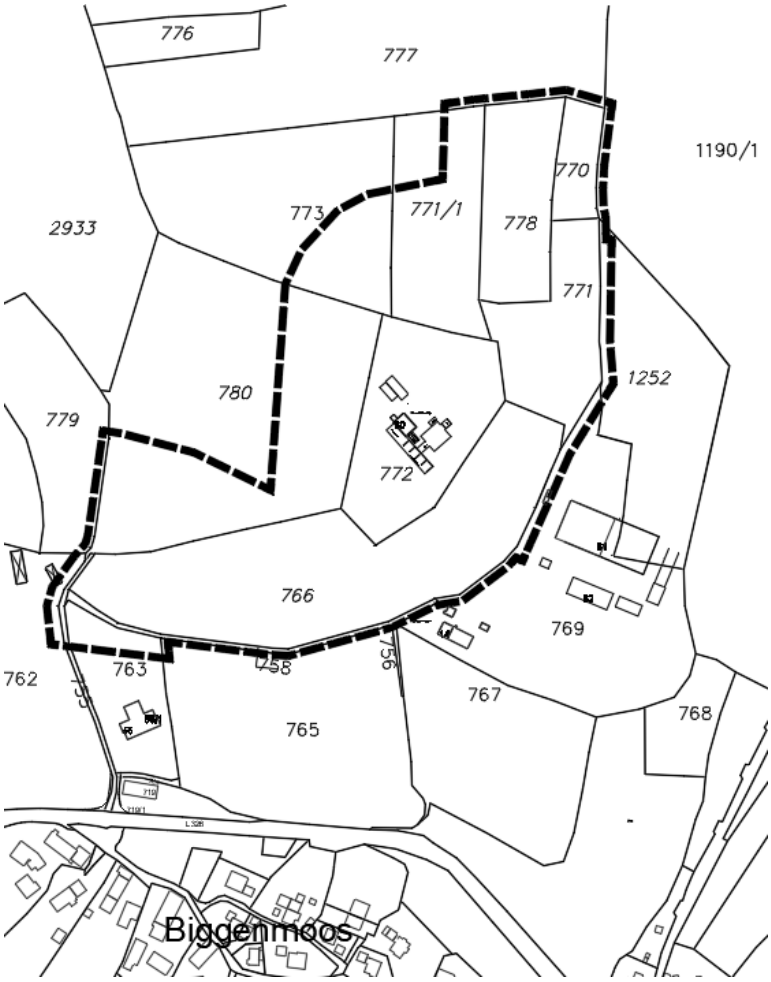
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebshof Zwisler – Biggenmoos“ Änderung und Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften

Der Technische Ausschuss der Stadt Tettnang hat in öffentlicher Sitzung am 15.03.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Betriebshof Zwisler – Biggenmoos‘ Änderung und Erweiterung mit den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 16.12.2022 gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt ca. 2,5 km östlich der Kernstadt Tettnang nördlich der L 326 Richtung Neukirch. Das Areal liegt in der Gemarkung Tannau ca. 200 m nördlich der Ortslage von Biggenmoos.

Von der Planung sind die Flurstücke Nr. 766, 770, 771, 772, 778 sowie die Teilflurstücke 755, 758, 762, 763, 769, 771/1, 773 und 1252 betroffen. Der Geltungsbereich ist aus dem abgebildeten Lageplan (ohne Maßstab) ersichtlich. Die Gesamtfläche beträgt ca. 9,1 ha.

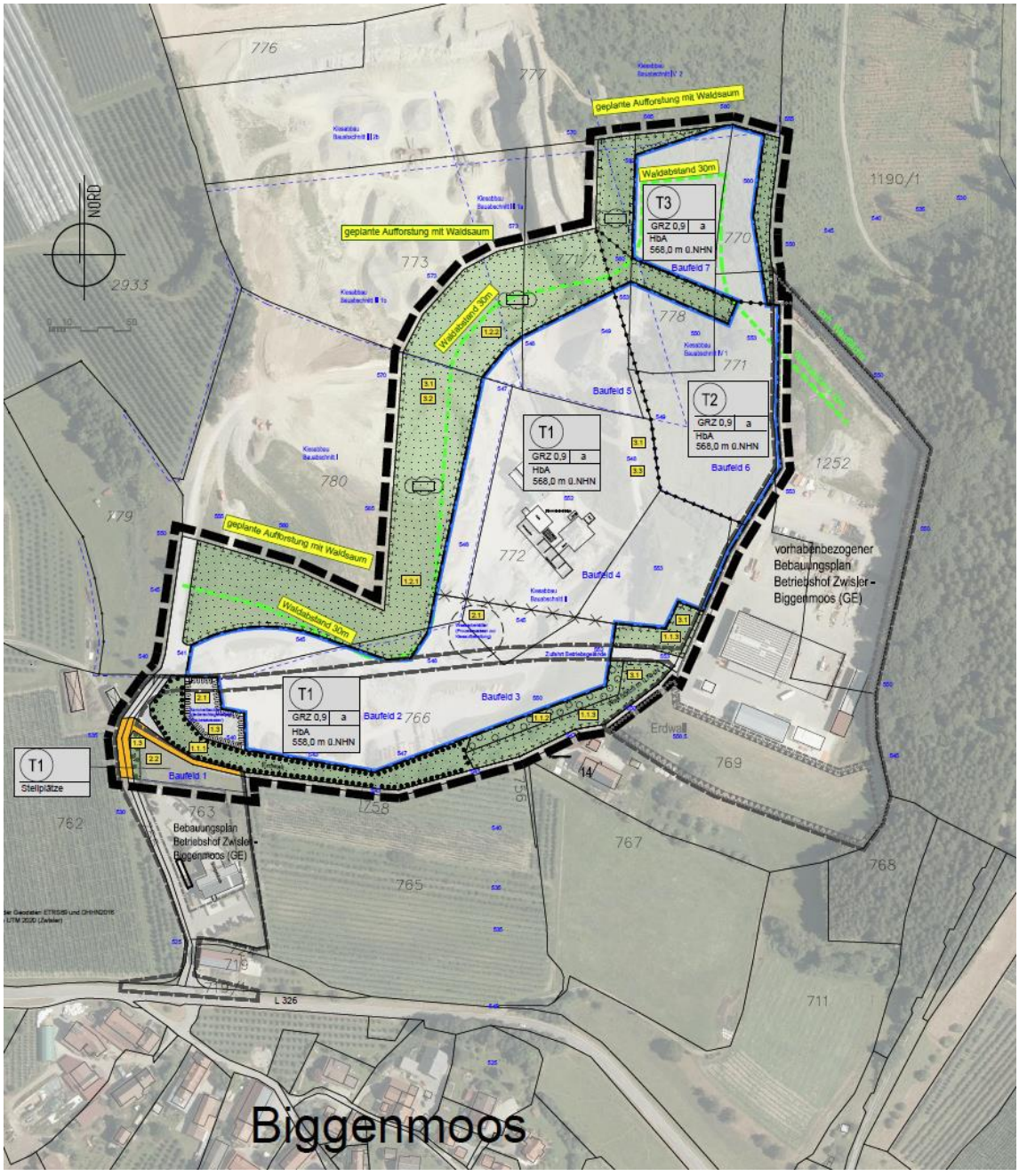


Erfordernis und Ziele der Planung

Im Änderungsbereich soll nach erfolgtem Kiesabbau eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Diese dient der Standortsicherung und Entwicklung des Firmenstandortes Zwisler. Der künftig weiter in nördlicher Richtung vorgesehene Kiesabbau soll unterstützt werden. Durch die Aufbereitung von Bodenmaterial kann ein größerer Anteil wiederverwendbarer Stoffe in den Nutzungskreislauf zurückgebracht werden. Für die Aufbereitung und Lagerung von Bodenaushub und Naturbaustoffen werden große Lagerflächen benötigt. Im Zusammenhang mit der vorhandenen Kiesaufbereitung und der Aufbereitung von Recyclingmaterial soll am Firmenstandort Recycling-Beton hergestellt werden.

Der geplanten gewerblichen Nachnutzung der Fläche liegt ein betriebliches Nutzungskonzept zugrunde, das die funktionale Zuordnung und der absehbare Flächenbedarf der Betreibsteile berücksichtigt. Die Planung dient der Sicherung von qualifizierten Arbeits- & Ausbildungsplätzen in der Stadt Tettnang. Die Flächenausweisung dient nicht der Neuansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben. Durch die Flächenausweisung wird der bestehende Bebauungsplan ‚Betriebshof Zwisler – Biggenmoos' aus dem Jahr 2006 erweitert.

Der Bebauungsplan enthält unter anderem planungsrechtliche Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Höhe baulicher Anlagen sowie Festsetzungen zur Grünordnung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Eingriffe können unter Berücksichtigung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.



Dem Eingriff sind die folgenden Maßnahmen und Flächen als plangebietsexterne Kompensation zugeordnet:

M 4 Ersatzaufforstung (Flrst.Nr. 780)

M 5.1 Anlage einer Streuobstwiese, Pflanzung von hochstämmigen Streuobstbäumen (Flrst.Nr. 767)

M 5.2 Anlage einer Fettwiese mit Wiesenarten und Hochstauden (Flrst.Nr.108/2, 117, 118, 120, 1245/1)

M 5.3 Anlage einer Pfeifengras-Streuwiese (Flst.Nr. 1153)

M 5.4 Anlage einer extensiven Nasswiese (Flst.Nr. 1353)

M 5.5 Anlage einer Fettwiese und einer Nasswiese (Flst.Nr. 1351)

M 5.6 Gewässerentwicklung mit Auwaldpflanzung, Hochstaudensaum, Dornhecke und Großseggenried (Ökokontofläche ‚Christusmoos' nördlich Wiedenbach an der Schwarzach / Flst.Nr. 1822, 1708/3, 1708/6, 1816, Teilflst. 1816)

Ausgelegte Unterlagen

Neben dem zeichnerischen Teil (Lageplan) und der textlichen Begründung (jeweils vom 16.12.2022) werden die nach Einschätzung der Stadt Tettnang wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Gutachten und Stellungnahmen mit ausgelegt:

Umweltbericht zum Entwurfsbeschluss (Eberhard Landschaftsarchitekten, 21.12.2022)
- Beschreibung der natürlichen Gegebenheiten und Nutzung im Untersuchungsraum und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes
- Prognose der Auswirkungen bei Durchführung der Planung auf Natur und Umwelt
- Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft
- Flächen und Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen (naturschutzrechtliche, artenschutzrechtliche und forstrechtliche Kompensation)
- der Umweltbericht enthält als Anlage II eine Artenschutzrechtliche Beurteilung der geplanten Betriebserweiterung und Beurteilung der Ausgleichsflächen (W. Löderbusch, Biologe)

Vorhaben- und Erschließungsplan der Firma Zwisler
Lageplan mit geplanter Nutzung und Entwässerungskonzept vom 03.08.2022

Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden (09.05.2022)
- Belange des Planungsrechts (Kiesabbau als Ziel der Raumordnung)
- Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und des Forstes naturschutzrechtlicher, artenschutzrechtlicher und forstlicher Ausgleich / Waldabstand
- Belange des Wasser- und Bodenschutzes, des Abfallrechtes und der Landwirtschaft
- Belange des Verkehrsrechts
- Belange des Immissionsschutzes

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen (09.05.2022)
- Belange der Raumordnung (Kiesabbau als Ziel der Raumordnung)
- Belange des Straßenwesens (Linksabbiegespur L 326)
- Belange des Naturschutzes

Die öffentliche Auslegung des vom Technischen Ausschuss der Stadt Tettnang gebilligten Entwurfs erfolgt während der allgemeinen Öffnungszeiten im
Rathaus der Stadt Tettnang (Montfortplatz 7, 88069 Tettnang, Zimmer 2.11)
in der Zeit vom 27.04.2023 bis 30.05.2023

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Öffentlichkeit während der Auslegungsfrist die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Es können Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung Tettnang schriftlich eingereicht oder mündlich zur Niederschrift erklärt werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben.

Die allgemeinen Öffnungszeiten im Rathaus Tettnang sind in der Regel Montag bis Freitag von 8:30 bis 12:00 Uhr, sowie donnerstags von 14:00 bis 18:00 Uhr. Für Menschen mit Gehbehinderung besteht auf Anfrage die Möglichkeit, die Unterlagen im Erdgeschoss des Rathauses einzusehen. Bitte melden Sie sich hierfür an der Informationstheke des Bürgerservices. Bitte beachten Sie, dass das Rathaus während gesetzlicher Feiertage geschlossen ist. Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich unter folgendem Internet-Link abrufbar:
https://www.tettnang.de/de/entwickeln/aktuelle-beteiligungsverfahren/

11.04.2023, gez. Bürgermeister