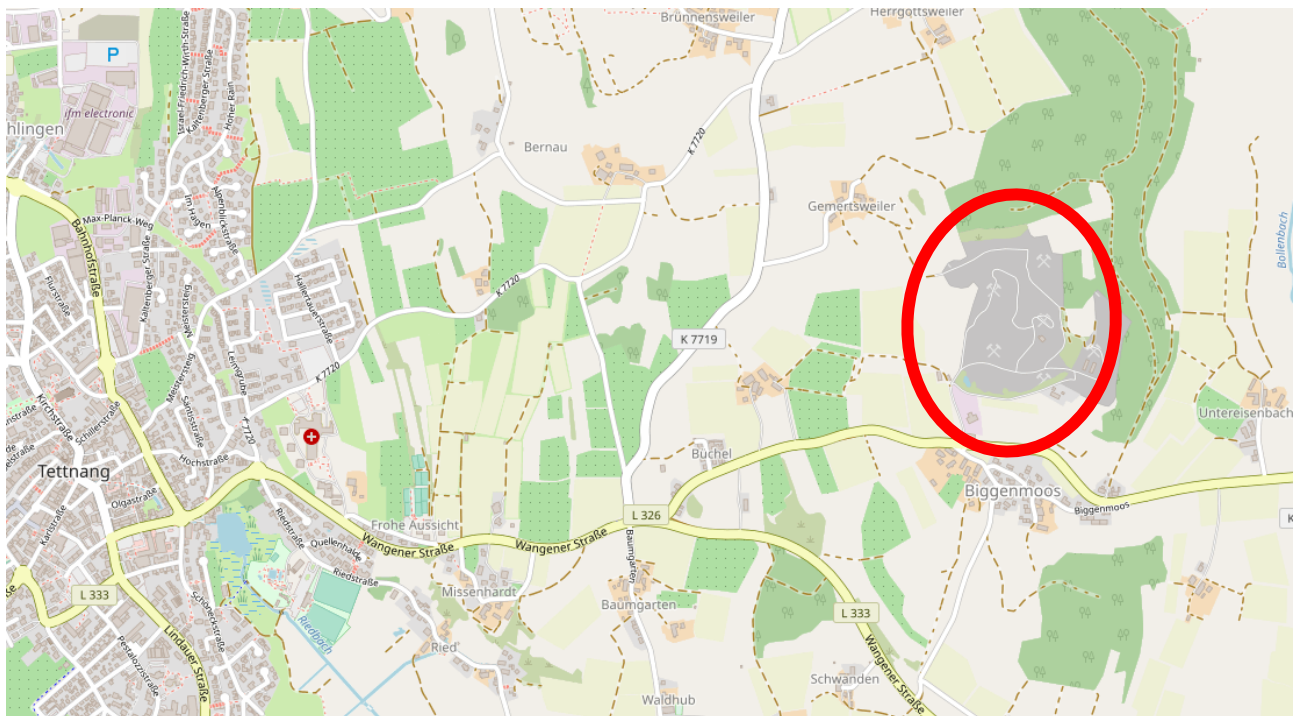


Stadt Tett nang

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
'Betriebshof Zwisler - Biggenmoos' Änderung und Erweiterung
mit örtlichen Bauvorschriften

**Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise
Örtliche Bauvorschriften
Begründung**

18.01.2022
Vorentwurf



Vorhabenträger:
Hermann Zwisler Besitz- und Verwaltungs- GmbH & Co. KG, Biggenmoos 55, 88069 Tett nang



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Hinweise

Begründung

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Erschließung
- 2.3 Immissionsschutz

. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Gemäß § 12 BauGB wird zwischen dem Vorhabenträger: Hermann Zwisler Besitz- und Verwaltungs- GmbH & Co. KG und der Stadt Tett nang vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser enthält u.a. Regelungen zum Inhalt und zur Durchführung des Vorhabens sowie zur Kostentragung.

Gemäß § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Bestandteile der Satzungen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan ,
bestehend aus dem Lageplan vom .####
sowie aus den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen vom .####
- Örtliche Bauvorschriften vom .####
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom .####
bestehend aus (##)
 - Anlage 1 Lageplan (M 1:1000)
 - Anlage 2 ### (Schemaschnitte) (M 1:1000)
 - Anlage 3 ### (Grünordnung) (M 1:1000)

Beigefügt gem. § 9 Abs. 8 BauGB ist die gemeinsame Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften vom .####

aufgestellt

Tett nang, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bruno Walter, Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I.S. 4147).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786), geändert durch Art. 2 Gesetz v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802)
- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl.S. 313)
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen ergänzen die zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12(3) BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- 1.1 Ein Gebietstyp nach §§ 2-11 BauNVO wird nicht festgesetzt. Es sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- a) Folgende Nutzungen und die dazu gehörenden Gebäude und Anlagen sind zulässig:
Hoch- und Tiefbau, Garten- und Landschaftsbau,
Kiesabbau, -lagerung, -sortierung und -weiterverarbeitung,
Aufbereitung und Umschlag von Kies, Oberboden, Bodenaushub und Naturbaustoffen,
Baustoffrecycling nebst Lager-, Umschlag- und Abstellflächen, ,
Herstellung von Recycling – Beton
Herstellung von Substraten für Garten und Landschaftsbau und für den Sportplatzbau,
Altlastensanierung, Umwelttechnik, Abfallwirtschaft,
Transportleistungen, Containerdienst; Handel mit Baustoffen
 - b) Zulässig sind Bürogebäude, Stellplätze sowie Fahrzeug-Waschanlagen soweit diese den Hauptnutzungen gemäß 1a) zugeordnet sind.
 - c) Nicht zulässig sind Wohngebäude und Wohnungen.
 - d) Nicht zulässig sind Anlagen zur Sammlung, Lagerung und Aufbereitung von Hausmüll.

2. Bedingte Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen § 9 Abs.2 BauGB

In den Teilflächen T2 und T3 (siehe Lageplan) sind die genannten Nutzungen

- a) erst nach Abschluss des Kiesabbaus zulässig.
- b) erst nachdem die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans rechtswirksam geworden ist.

Maßgeblich für den Abschluss des Kiesabbaus in den betreffenden Teilbereichen ist die entsprechende Bestätigung der Fachbehörde nach Prüfung einer vorzulegenden Vermessung der Abbausohle. Diese erfolgen auf Basis der erteilten Abbaugenehmigungen für den Bauabschnitt 4 vom ###.##.####. Bis dahin bleibt die Nutzung in T2 und T3 vom Kiesabbau bestimmt.

Diese Anschlussnutzung betrifft die Flst.Nr. 770, 771 und 778 sowie das Teilflurstück 771/1

- 3. Maß der baulichen Nutzung** § 9(1) 1 BauGB i.V.m §§ 16, 18 und 19 BauNVO
- 3.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß den Eintragungen im Lageplan (Höchstmaß).
Durch die Grundflächen baulicher Anlagen, die nur eine geringfügige Bodenversiegelung bewirken (z.B. Lagerflächen), ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einem Höchstwert von 0,90 zulässig.
- 3.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan (Höchstmaß in m ü. NHN). Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der baulichen Anlage. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile sind zulässig. Überschreitungen durch betriebstechnisch erforderliche Anlagen können als Ausnahme zugelassen werden.
- 4. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen** § 9(1) 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO
Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan.
- 5. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen** § 9(1)2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO
Es ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen größer als 50 m zulässig.
- 6. Verkehrsflächen** § 9(1)11 BauGB
Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Lageplan.
- 7. Grünflächen § 9(1) 15 BauGB und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft** § 9 (1) 20 BauGB i.V.m § 9(1) 25a BauGB
- 7.1 Private Grünflächen
Die festgesetzten privaten Grünflächen (Randeingrünung und Böschung zu benachbarten Kiesabbauflächen sind naturnah zu gestalten. Maßgeblich ist der Freiflächenplan E+P (wird nachgereicht #####)
- 7.2 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Maßgeblich ist der Freiflächenplan E+P (wird nachgereicht #####)
- 7.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Maßgeblich ist der Freiflächenplan E+P (wird nachgereicht #####)
- 7.4 Beseitigung des Niederschlagswassers
Im Plangebiet ist ein modifiziertes Entwässerungssystem mit getrennter Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser festgesetzt. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften zu sammeln und zu entsorgen. Eine Nutzung als Prozess- bzw. Brauchwasser ist zulässig.
Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Rahmen der Baugenehmigung (Entwässerungsgesuch) zu erbringen. Hier ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Friedrichshafen zu beteiligen.
- 7.5 Stellplätze für Pkw sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen und durchlässiger Tragschicht, Kiesbeläge oder Rasenpflaster).
- 7.6 Insektenschonende Außenbeleuchtung / insektenschonende Photovoltaikanlagen
Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchten und Leuchtmittel (z.B. LED) zu verwenden. Beleuchtungen dürfen nicht nach oben oder in die freie Landschaft gerichtet werden. Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen zu verwenden. Es sind nur

Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6% polarisiertes Licht (je Solarglas-Seite 3%) reflektieren. (siehe auch Hinweis Nr. 8 Belange des Artenschutzes).

8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9(1) 24 BauGB

Von den geplanten Anlagen gehen Lärmemissionen aus. In der im Plangebiet gekennzeichneten Flächen ist zum Schutz der südlich gelegenen Wohnbebauung eine aktive Lärmschutzanlage (Schallschirm) herzustellen. Die Lärmschutzanlage ist als begrünter Erdwall bzw. begrünte Schallschutzwand auszuführen.

Die erforderliche Höhe und das Schalldämmmaß sind durch Immissionsgutachten im Rahmen der Genehmigungsplanung zu konkretisieren.

B. HINWEISE

1. Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist nach Möglichkeit im Baugebiet wieder zu verwenden. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinssaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Wenn ein Massenausgleich innerhalb des Plangebiets nicht möglich ist, muss baubegleitend ein Bodenverwertungskonzept erstellt werden, mit dem Ziel möglichst viel Bodenmaterial im Plangebiet zu belassen.

Die Zuordnungswerte Z0 bis Z2 stellen die Obergrenze bei der Verwendung von Boden im Erd-, Straßen-, Landschafts- und Deponiebau sowie bei der Verfüllung von Baugruben und Rekultivierungsmaßnahmen dar. Die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde ist im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

2. Schmutzwasser- und Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Nach Entfernung der schützenden Deckschichten besteht grundsätzlich die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser. Je nach gewerblicher Nutzung sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Grundwasserschutz zu ergreifen. Der Nachweis über die notwendigen Schutzmaßnahmen und die ordnungsgemäße Beseitigung des (gewerblichen) Abwassers ist im Rahmen der Baugenehmigung (Entwässerungsgesuch) zu erbringen. Hier ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Friedrichshafen zu beteiligen.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z.B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen –AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Weiternutzung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und / oder oberirdische Versickerung vor Ort. Es ist vorgesehen das gesamte anfallende Niederschlagswasser als Prozesswasser in den Betriebskreislauf zurückzuführen.

3. Pflanzlisten / Pflanzgebote

Folgende Laub-Baumarten werden für Gehölzpflanzungen empfohlen. Bei der Pflanzung darauf zu achten, dass keine Arten verwendet werden, die als Wirtspflanzen für die Feuerbrandkrankheit gelten, wie z.B. Felsenbirne, Feuerdorn, Lorbeermistel, Mehlbeere, Eberesche, Weißdorn und Zwergmispel. Sträucher und Formgehölze (z.B. Kugelhorn, Kugelrobinie oder Formschnitte) erfüllen das Pflanzgebot nicht.

Pflanzlisten

(wird nachgereicht #####)

4. Belange des Artenschutzes

Allgemein gilt, dass Gebäude und vorhandene Vegetation von wildlebenden Tieren als Quartier und Nahrungsraum genutzt werden können. Die Verbotsregeln des Artenschutzes (§ 39 und §44 Bundesnaturschutzgesetz: Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Zerstörung von Lebensstätten etc.) sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Bei der Bauplanung und –Durchführung ist ein artenschutzkonformes Vorgehen sicherzustellen.

Ergänzung nach Artenschutzgutachten W. Löderbusch

Durch Beachtung der folgenden Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte bei der Bauausführung und im Betrieb vermieden werden:

- Die Entnahme von Gehölzen, die für Vögel als Nistplatz geeignet sind muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Baufeldfreimachungen, Gebäudesanierungen bzw. -abrisse oder Baumrodungen sind in den Wintermonaten (01.10.-29.02.) durchzuführen.

- Insektenverträgliche Außenbeleuchtungen. Nachaktive Insekten und Vögel können von künstlichen Lichtquellen gestört oder getötet werden. Insektenverträgliche Außenleuchten sind geschlossen, die Oberflächentemperatur bleibt unter 60°. Sie besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten und leuchten nicht in Grünflächen und nicht in die freie Landschaft. Insbesondere darf keine Lichtabstrahlung in das nördlich gelegene Ufergehölz erfolgen. Insektenverträgliche Leuchtmittel strahlen nur geringe UV- und Blauanteile ab (z.B. warmweiße LEDs unter 3000K). Es ist auf kurze Betriebszeiten und auf ein Beleuchtungsniveau entsprechend dem funktional erforderlichen Mindestmaß zu achten. Abschaltung bei Nichtgebrauch. Das Beleuchtungskonzept muss den Anforderungen der lichtscheuen Fledermausarten angepasst werden. Diese benötigen lichtfreie Jagdräume entlang des Tobels.
- Um Beeinträchtigungen durch Photovoltaikanlagen auf die wildlebende Tierwelt durch Lichtreflexionen zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein.
- Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag. Zur Vermeidung von Kollisionen an den Glasfronten der Gebäude sind geeignete Maßnahmen zu treffen. Die Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach (Schmid et.al. 2012) sind zu beachten. So ist auf spiegelnde und reflektierende Scheiben zu verzichten (max. Reflexionsgrad 15%). Glasfronten sind für Vögel sichtbar zu machen (z.B. durch Holzlamellen, geeignete Bedruckung oder Verwendung von intransparentem Glas).
- Während Bauarbeiten sind gem. DIN 18920 zum Schutz von Bäumen Sicherungsmaßnahmen für Stamm, Krone und Wurzeln zu treffen. Die festgesetzten Grünflächen dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

5. Belange der Forstwirtschaft

Im Bebauungsplan ist der Waldabstand nach Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 4(3) LBO) dargestellt. Teile der Bauflächen liegen im Gefahrenbereich des Waldes (30 m Waldabstand). Im Bebauungsplan wird ein verringerter Waldabstand zugelassen. Auf die Risiken der Errichtung von baulichen Anlagen bzw. der Lagerung von Geräten und für abgestellte Fahrzeuge aus einem potenziellen Baumfall, Wind- oder Schneebruch etc. wird hingewiesen. Gebäude und Anlagen müssen ggf. der Gefahrensituation entsprechend statisch dimensioniert werden. Der Grundstückseigentümer muss den angrenzenden Waldbesitzern einen Haftungsverzicht garantieren; dieser ist im Grundbuch bzw. als Baulast zu sichern.

6. Höhenangaben

Bis zum Jahr 1992 wurde als Höhenangabe m ü.NN verwendet. Dies wurde vom Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) abgelöst. Seit Juli 2017 ist das DHHN2016 (m ü.NHN Normalhöhennull) eingeführt. Es wird schrittweise umgesetzt. Die Abweichungen betragen nur wenige Zentimeter, sodass diese im Rahmen der Bauleitplanung vernachlässigbar sind. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden dezimetergenau festgesetzt (z.B. 568,0 m ü.NHN).

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

für das Gebiet „Betriebshof Zwisler - Biggenmoos“ Änderung und Erweiterung

Verstöße gegen die nach § 74 Abs. 1 und 2 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 und 2 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen) werden gemäß § 75 Abs. 2 und 3 LBO als Ordnungswidrigkeit behandelt.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Fassade – Material und Farbe

Zur Gestaltung der Fassaden sind grelle Farben und Leuchtfarben sowie glänzende Flächen (ausgenommen Fensterflächen) unzulässig.

Abweichende Materialien und Farben sind nur bei untergeordneten Bauteilen zulässig.

Solarfassaden bzw. Fassaden aus Solarelementen sind zulässig.

1.2 Dachdeckung / Farbgebung

Die Dachdeckungen sind aus nicht reflektierenden Materialien herzustellen.

2. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen § 74(1) Nr. 3 LBO

- 2.1 Zulässig sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,5 m. Die Zäune sind gegenüber der freien Landschaft durch Gehölzpflanzungen einzugrünen. Unzulässig sind geschnittene Hecken sowie Einfriedungen mit Stacheldraht und Mauern.

Örtliche Bauvorschriften
aufgestellt:

Tett nang, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bruno Walter Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgegenstand

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet

Der Änderungsbereich liegt ca. ca. 2,5 km östlich der Kernstadt von Tett nang nördlich der L 326 Richtung Neukirch. Das Areal liegt in der Gemarkung Tannau ca. 200 m nördlich der Ortslage von Biggenmoos. Der Weiler liegt ebenso wie der bestehende großflächige Kiesabbau und der Betriebshof im Bereich der Westallgäuer Moränenhügellandschaft. Nördlich und östlich schließen Waldflächen an.

Der Änderungsbereich beinhaltet sowohl Kiesabbauflächen (teilweise geplanter Kiesabbau). Für Teilflächen besteht ein Rekultivierungsplan für land- und forstwirtschaftliche Folgenutzungen.

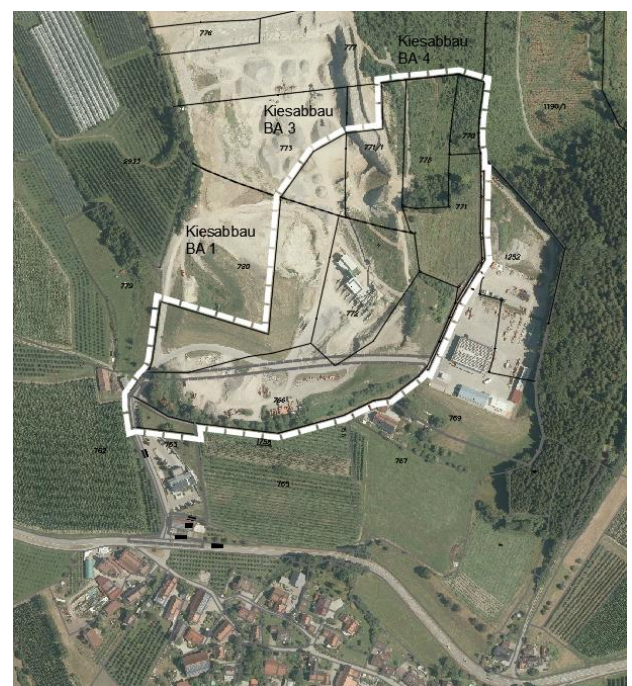
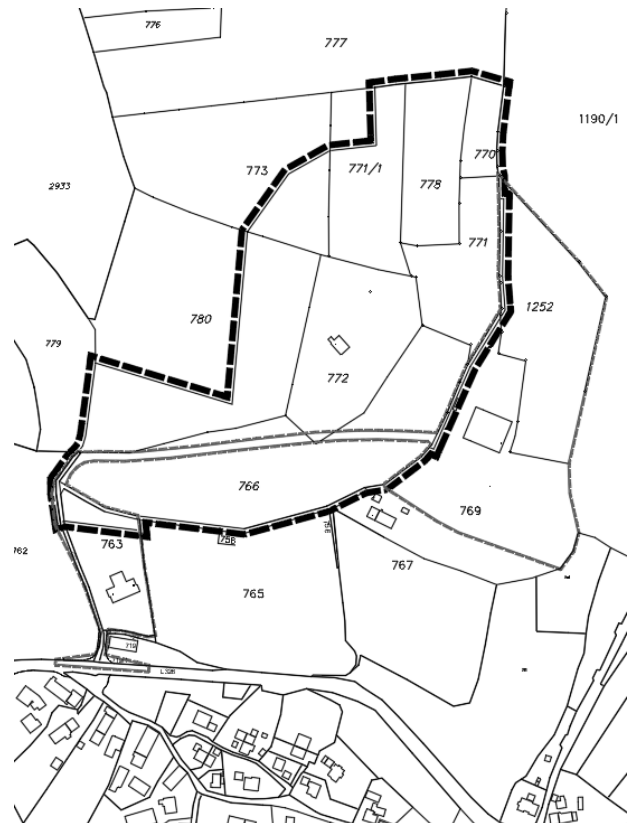
Das Plangebiet befindet sich ca. 200 m nördlich des Teilorts Tett nang-Biggenmoos. Von der Planung sind die Flurstücke Nr. 766, 770, 771, 772, 778 sowie die Teilflurstücke 755, 758, 763, 769, 771/1, 773, 780 und 1252 betroffen.

Die ausgekiesten Teilflächen haben Geländehöhen von 541 bis 550 m ü.NN. Das noch nicht ausgekieste Bestandsgelände reicht im Nordosten des Plangebiets bis auf 560, im Nordwesten bis auf ca. 573 m ü.NHN hinauf. Die Gesamtfläche beträgt ca. 9,06 ha.

Die Firma Zwisler ist seit 1921 in Tett nang ansässig und beschäftigt heute ca. 150 Mitarbeiter. Die Firma Herrmann Zwisler, Besitz- und Verwaltungs-GmbH & Co. KG betreibt seit den 1980er Jahren im Biggenmoos Kiesabbau. Dieser wird voraussichtlich einen Zeitraum von 50 Jahren beanspruchen.

Dort befindet sich seit 2013 Sitz des Unternehmens. Neben dem Kiesabbau haben sich die Geschäftsfelder Garten- und Landschaftsbau, Straßen- und Tiefbau, Containerdienst, Gebäuderückbau, schlüsselfertiges Bauen, Umwelttechnik und Abfallwirtschaft etabliert. Auf dem Gelände befinden sich neben Kiesabbauflächen zwei mobile Kiesaufbereitungsanlagen. Daneben wird eine stationäre Kiesaufbereitungsanlage betrieben.

Die Anlagen sind auch immissionsschutzrechtlich genehmigt für die nassmechanische Aufbereitung von unbelastetem Bodenaushub. Ebenfalls auf dem Gelände befindet sich ein Bauschutt-Recyclingplatz. Auch dieser ist immissionsschutzrechtlich genehmigt. Nördlich dieses Recycling-Platzes befindet sich die Zufahrt zum nördlich und östlich angrenzenden Betriebsgelände.



Die zur Betriebserweiterung benötigten Fläche schließen im Südwesten (Büro / Verwaltung) und im Osten (Betriebshof) an bestehende gewerbliche Bauflächen der Firma Zwisler an. Diese Betriebsflächen sind über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Betriebshof Zwisler-Biggenmoos‘ planungsrechtlich abgesichert. Die Zufahrt zum Betriebshof wird gegenüber der bisher planungsrechtlich festgesetzten Ost-West-Trasse geringfügig verschoben. Im Nordwesten grenzen Kiesabbauflächen an. Im Norden wurde der Abbau-Abschnitt 4 genehmigt und steht unmittelbar bevor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans orientiert sich am mittelfristig absehbaren Bedarf des ansässigen Betriebs. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und stehen für die Umsetzung der Planung zur Verfügung.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Künftig soll im Sinne einer landes- und bundesweiten Strategie ein größerer Anteil der wiederverwendbaren Stoffe in den Nutzungskreislauf zurückgebracht werden. Das üblicherweise bei Bauvorhaben anfallende Aushubmaterial bzw. der Bauschutt kann nach entsprechender Aufbereitung zu 80-85% sinnvoll (z.B. als Zuschlagstoffe) wiederverwendet werden. So kann auch die primäre Nutzung des Kiesvorkommens am Standort mittel- bis langfristig reduziert bzw. geringgehalten werden. Die geplante Betriebserweiterung entspricht einer sinnvollen Funktionsteilung in der Region und folgt den Prinzipien der nachhaltigen Stoffkreisläufe. Die Aufbereitung von Aushub- und Abbruchmaterialien sowie die Weiterverwertung in Recycling-baustoffen erfordert einen hohen Flächenbedarf für Anlieferung, Aufbereitung, Herstellung und Lagerung der Baustoffe. Der geplanten Ausweisung als gewerblich genutzte Baufläche liegt ein betriebliches Nutzungskonzept zugrunde, das die funktionale Zuordnung und der absehbare Flächenbedarf der Betriebsteile berücksichtigt.

Der Planung liegt ein vorläufiges Nutzungskonzept der Firma Zwisler zugrunde. Die geplante Erweiterung der Betriebsflächen erfolgt im Hinblick auf die

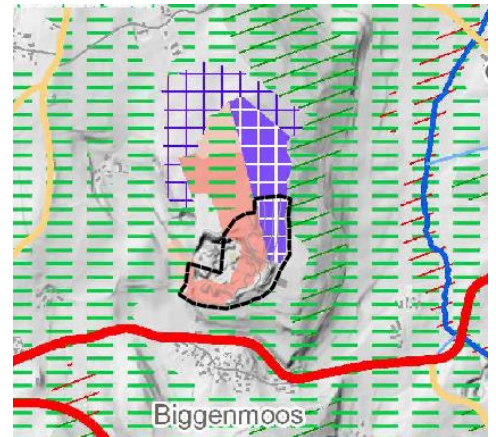
- Sicherung des Kiesabbaus und eine den Kiesabbau effektiv unterstützende Folgenutzung;
- Die nassmechanische Aufbereitung und Recycling von Bodenmaterial.
- Die Vorsortierung von Baumischabfällen aus dem Containerdienst, Aussortieren von Holz, Papier, Folien, Bauschutt und anderen Wertstoffen.
- Die Lagerung von Naturbaustoffen wie z.B. Mauersteine, Kiese, Edelsplitle, Wasserbausteinen.
- Herstellung und Lagerung von Substraten für den Garten- und Landschaftsbau. Aufbereitung von Oberboden. Die Bestandteile der Substrate (Baumpflanzungen in der Stadt, Überdeckung von Dächern und Tiefgaragen oder Substrate für den Sportplatzbau) werden am Standort gelagert, aufbereitet, dosiert und gemischt. Die Weiterverwendung erfolgt im Garten- und Landschaftsbau.
- Die Herstellung von Transportbeton auf dem Gelände aus Recycling-Zuschlagstoffen aus vorgeschalteten Aufbereitungsprozessen (Bauschutt-Recycling und Aushubaufbereitung. Hierfür werden neben dem Betonwerk auch Zementsilos und Lagerboxen für Zuschlagstoffe benötigt.

Für die Realisierung der geplanten Betriebserweiterung werden zusätzliche Flächen, Gebäude und Anlagen benötigt. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Betriebszufahrt.

Es ist vorgesehen das Areal im Sinne der aufgezeigten Entwicklungsperspektive gewerblich zu nutzen. In den Randbereichen werden Flächen für die Eingrünung der Anlagen vorgesehen. Diese beinhalten auch die notwendigen Böschungen zum nördlich und östlich angrenzenden Bestandsgelände.

1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

In den übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsplan und Regionalplan) ist die Stadt Tettnang Teil des Verdichtungsraumes Ravensburg-Friedrichshafen und als Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung benannt. Die Bereitstellung von geeigneten gewerblich nutzbaren Bauflächen spielt vor diesem Hintergrund eine wichtige Rolle in der Stadtentwicklung. Aufgrund der sensiblen landschaftlichen Lage zwischen Bodenseebecken und Hügelland sind entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten räumlich beschränkt. Überörtliche Umweltziele sind im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (1996) dargestellt. In der Raumnutzungskarte der Fortschreibung 2020 (Entwurf siehe Abbildung) ist als regionalplanerisches Ziel im Nordosten der Erweiterungsfläche ein Vorranggebiet für den Abbau und die Sicherung oberflächennaher mineralischer Rohstoffe dargestellt. Für den Kiesabbau in Biggenmoos ist im Teilregionalplan ‚Oberflächennahe Rohstoffe‘ von 2003 als zu beachtendes Ziel der Raumordnung ein ‚schutzbedürftiger Bereich für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe‘ ausgewiesen. Vorranggebiete für besondere Nutzungen im Freiraum wie Land- und Forstwirtschaft oder Naturschutz sowie Schutzgebiete sind nicht tangiert.



Es ist vorgesehen, den Kiesabbau im Bereich des Plangebietes zügig durchzuführen und zu beenden. Die Nutzung der Kiesabbauflächen für gewerbliche Zwecke ist bis zum Abschluss des Kiesabbaus unzulässig. Es erfolgt keine vorzeitige Inanspruchnahme des Sicherungsbereichs für den Rohstoffabbau, die den Abbau behindern würde. Die Grundzüge der Regionalplanung bleiben unberührt. Das Ziel 3.1.9. im Landesentwicklungsplan (‚Anbindegebot‘) ist nicht berührt, da an dieser Stelle bereits über den rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung etabliert ist und an dieses Plangebiet angeschlossen wird.

Zeitgleich mit der Bebauungsplanung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB eine entsprechende 8. Änderung des Flächennutzungsplans. Da im Bebauungsplan der nordöstliche Bereich mit einer bedingten Zulässigkeit der geplanten Nutzungen belegt ist, die erst nach erfolgtem Kiesabbau genehmigt werden kann, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



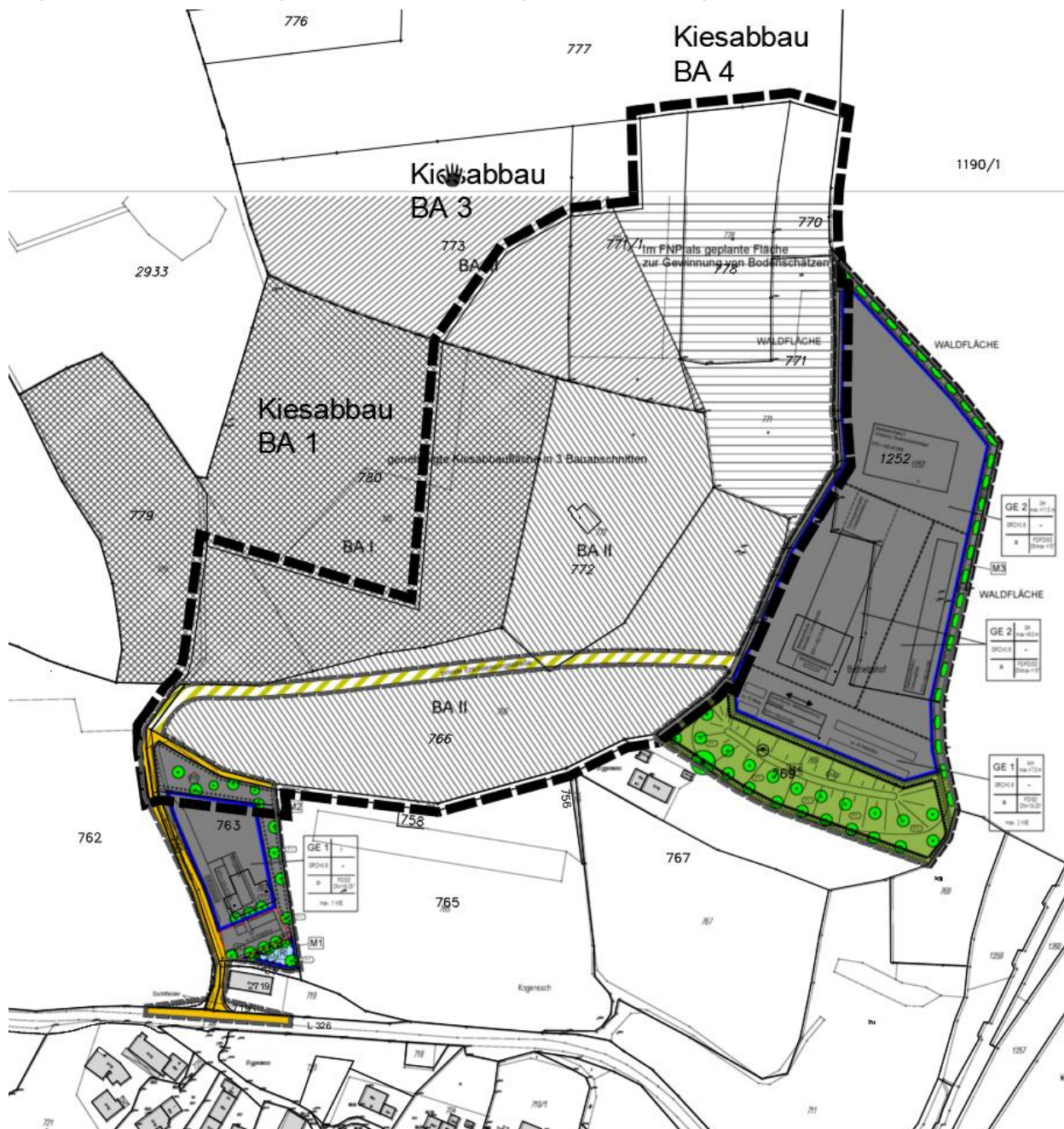
Änderungsbereich im wirksamen FNP

8. Änderung des Flächennutzungsplans :

- Ausweisung einer Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen
- gewerbliche Baufläche und
- Grünflächen

Im Rahmen eines Scopingtermins wurde seitens der Behörden insbesondere auf die Ziele der Raumordnung (Vorrangfläche für Kiesabbau) hingewiesen. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Es wurde empfohlen, die Zulässigkeit von Vorhaben durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu bestimmen.

Der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan ‚Betriebshof Zwisler – Biggenmoos‘ (2006) wird im Bereich der privaten Erschließungsstraße und im Bereich Ausgleichsfläche M2/P5 nördlich des Bürogebäudes überplant und geändert, im Übrigen erweitert. Die Abbildung zeigt den bestehenden Bebauungsplan und den Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung.



Der alte Bebauungsplan ‚Betriebshof Zwisler–Biggenmoos‘ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Betriebshof Zwisler – Biggenmoos‘ Änderung und Erweiterung verdrängt. In der Abbildung ist ebenfalls die Abfolge des Kiesabbaus (Bauabschnitte dargestellt. BA I bis III sind weitestgehend abgeschlossen. BA IV ist genehmigt. Der Abbau erfolgt in den nächsten Jahren.

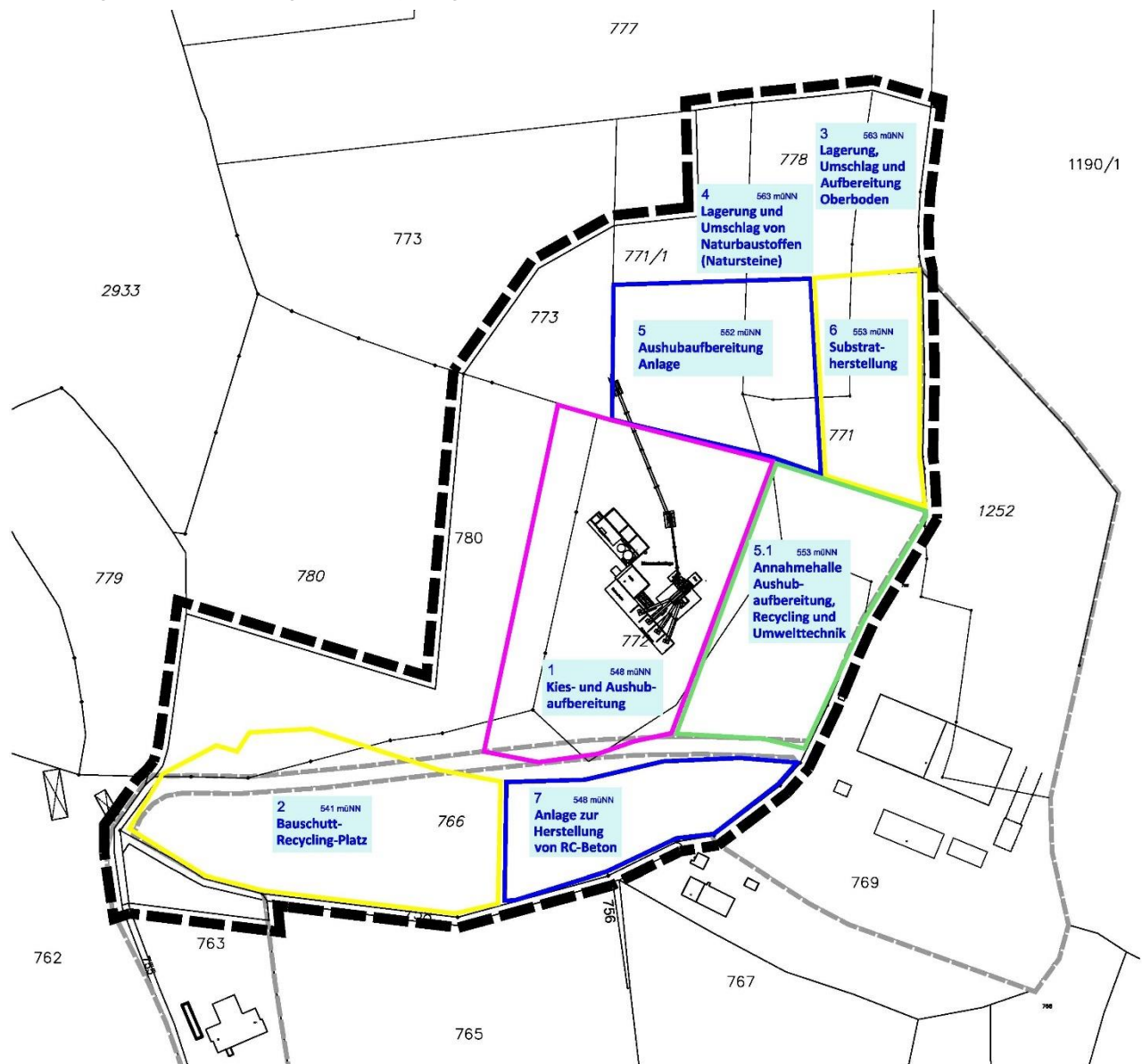
Der Planung liegt ein wirtschaftlich tragfähiges betriebliches Nutzungskonzept zugrunde, das die funktionale Zuordnung und den absehbaren Flächenbedarf der großflächigen Betriebsteile berücksichtigt und zugleich eine gewisse mittelfristige Flexibilität belässt.

Flächen und Anlagen im Bestand (ca. 4,1 ha):

- (1) Kies- und Aushubaufbereitung
- (2) Bauschutt-Recycling-Platz
- (3) Lagerung, Umschlag und Aufbereitung von Oberboden und von
- (4) Naturbaustoffen

Zusätzlich geplante Flächen und Anlagen (ca. 2,2 ha):

- (5) mechanische Aufbereitungsanlage für Bodenaushub
- (5.1) Annahmehalle für Aushubaufbereitung, Recycling und Umwelttechnik
- (6) Herstellung von Substraten für Garten und Landschaftsbau und für den Sportplatzbau (Baumsubstrate, Substrate zur Herstellung von Grünflächen, Tiefgaragen und Dachbegrünungen)
- (7) Anlage zur Herstellung von Recycling – Beton



Der vorgelegte Vorentwurf der Vorhabenplanung positioniert die geplante zentrale Aufbereitungsanlage zwischen den östlichen Betriebshof und die vorhandene Kieswaschanlage. Die östlichen Baugrenzen von T1 und T2 schließen hier unmittelbar an die Baugrenzen des alten Bebauungsplans an. Die Betriebserweiterung soll mittelfristig realisiert werden. Nördlich der inneren Erschließungsstraße soll auf ca. 548 m ü. NHN ein Regenwassersammelbecken entstehen, das als Speicher (ca. 3500 cbm) für das benötigte Prozesswasser dienen soll. Damit der Zufluss und die Entwässerung der nördlich gelegenen Flächen gewährleistet ist, wird die gewerblich genutzte Fläche nach erfolgtem Kiesabbau von der geplanten Abbausohle (ca. 545 m ü. NHN) auf ca. 546 bis 553 (T1 und T2) bzw. 560 bis 562 m ü. NHN (T3) angehoben. Südlich des Sammelbeckens soll der Bauschutt-Recyclingplatz und in der Folge die Anlage zur Herstellung von Recycling-Beton realisiert werden.



2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird auf die Festsetzung eines konkreten Baugebietstyps nach §§ 2-11 Baunutzungsverordnung verzichtet. Die zulässige Nutzung wird im Bebauungsplan umrissen und im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Es sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Im Bebauungsplan werden überbaubare Grundstücksflächen definiert und es erfolgt eine Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen. Ziel der Planung ist es, das vorgelegte großflächige Nutzungskonzept planungsrechtlich abzusichern und eine gewisse Flexibilität für künftige Entwicklungen offenzuhalten. Die Planung soll nach der Auskiesung die mittelfristig benötigten Lagerflächen, Anlagen und Gebäude für die Betriebserweiterung sowie die erforderlichen Flächen der inneren Erschließung berücksichtigen.

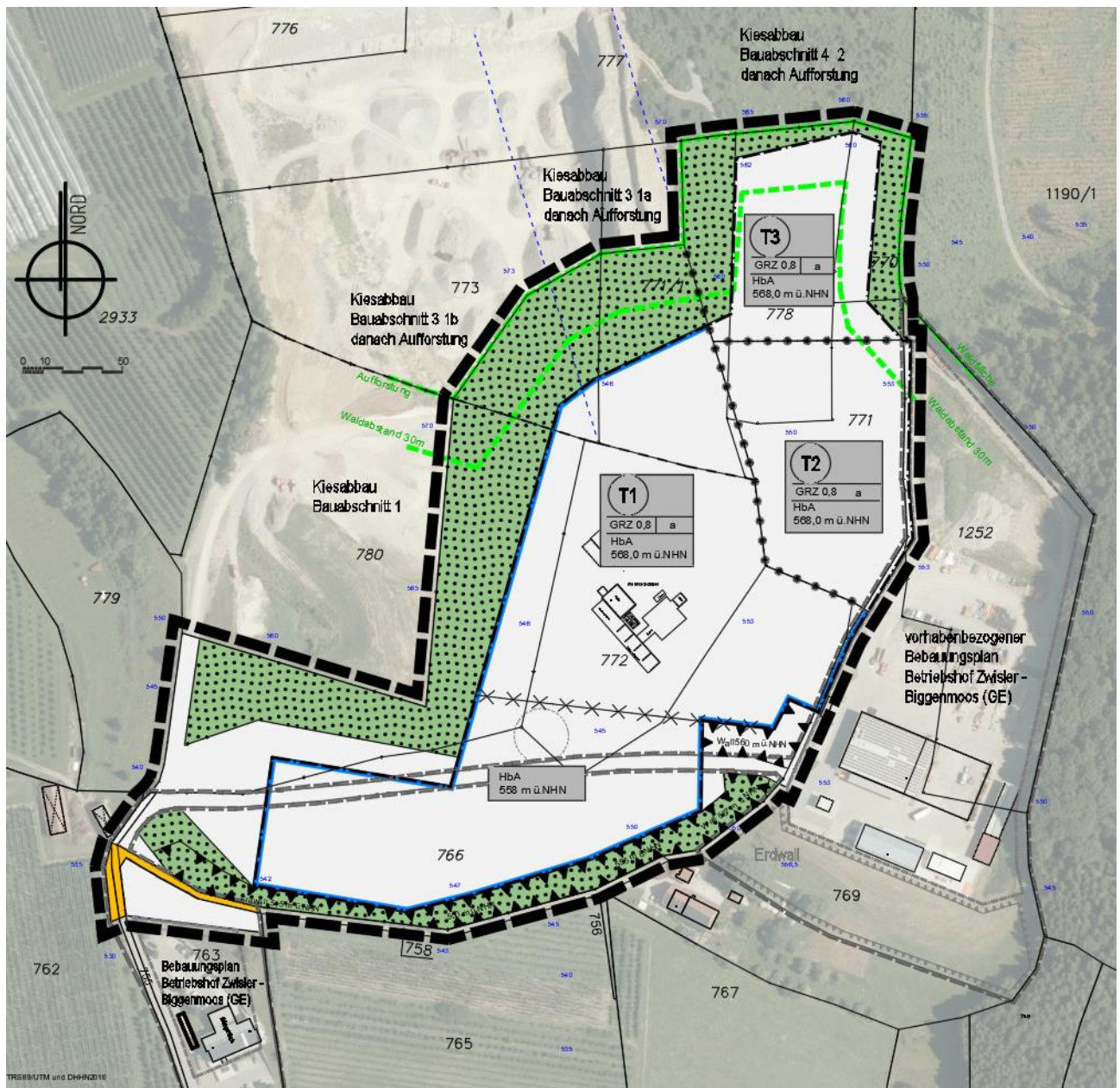
- Für die nassmechanische Aufbereitung und Recycling von Bodenaushub werden teilweise großflächige Gebäude, überdachte Flächen und Anlagen benötigt.
- Die Lagerung und Aufbereitung von Oberboden erfolgen in Boxen.
- Naturbaustoffe benötigen Lagerflächen.
- Die Herstellung von Transportbeton erfolgt auf dem Gelände aus Recycling-Zuschlagstoffen. Hierfür werden ein Betonwerk, Zementsilos und Lagerboxen für Zuschlagsstoffe benötigt.

Da im Plangebiet weder typische Gewerbebetriebe aller Art noch Wohn- und Geschäftsgebäude sowie keine Betriebe des Handels und der Dienstleitungen oder der Versorgung, sondern lediglich spezielle Nutzungen zur Aufbereitung von Kies, Bodenaushub und Bauschutt vorgesehen sind, lässt sich keiner der in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen zuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird im Bebauungsplan nach Betriebstypen umrissen. Die Feinsteuerung der geplanten Nutzungen und deren zeitliche und räumliche Zuordnung im Gesamtgebiet sowie die Sicherstellung des Kiesabbaus wird im Durchführungsvertrag mit der Stadt Tettang geregelt. Ziel ist die effektive und ressourcenschonende Nutzung der vorhandenen mineralischen Rohstoffe sowie die Vermeidung von Nutzungskonflikten und Beeinträchtigung anderer Raumnutzungen insbesondere der Umwelt. Für die Errichtung und den Betrieb gewerblicher Anlagen, die schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. Verunreinigungen von Luft, Wasser oder Boden) hervorrufen können, ist eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung wird geprüft, ob alle Umweltauflagen erfüllt werden und ob umliegende Wohnnutzungen nicht wesentlich gestört werden. Damit werden unzumutbare Belästigungen oder Störungen in der Umgebung ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan werden insgesamt ca. 6,58 ha Bauflächen und 2,44 ha private Grünflächen ausgewiesen. In den nördlichen Teilflächen T2 und T3 ist der Beginn der gewerblichen Nutzung an den zeitlich bisher nicht konkret festgelegten Abschluss des Kiesabbaus gebunden. Als zweite Bedingung gilt die Rechtswirksamkeit des entsprechend geänderten Flächennutzungsplan. Bei der Festsetzung einer aufschiebend bedingten Zulässigkeit von Nutzungen ist die Zulässigkeit der in diesem Fall gewerblichen Nutzung erst dann gegeben, wenn die im Bebauungsplan genannten Umstände eingetreten sind. Diese bedingte Zulässigkeit nach § 9 (2) BauGB wird mit dem vorrangigen regionalplanerischen Ziel der Gewinnung mineralischer Rohstoffe begründet. Andere, mit dem Rohstoffabbau unvereinbare Nutzungen sind ausgeschlossen.

Die Teilflächen T2 und T3 überschneiden sich flächenmäßig mit dem Abbauabschnitt 4. Im Abschnitt 3 ist der Kiesabbau nahezu beendet, der Abschnitt 4 wurde kürzlich genehmigt. Der Abbaubeginn erfolgt unmittelbar nach der Ausfertigung der Genehmigung. Der Abbau erfolgt von Süden nach Norden. Der

Zeitraum des Kiesabbaus ist absehbar und wird im Plangebiet in 2-5 Jahren sukzessive beendet. Die aufschiebenden Umstände der Festsetzung sind zwar zeitlich absehbar aber nicht genau bestimmbar. Die zügige Durchführung des Kiesabbaus in diesem räumlich begrenzten Teilbereich von BA 4 liegt im Interesse des Betriebes. Die bedingte Festsetzung der gewerblichen Nachnutzung ist damit auch gegenüber dem Eigentümer vertretbar. Die interne Betriebsplanung über Art und Umfang der zukünftigen Materialaufbereitung und Herstellung von Bau- und Zuschlagstoffen sowie die Planung des Flächenbedarfs muss aber zeitnah angegangen und einige Jahre vor Ende der Auskiesung schlüssig konzipiert sein.



Die Regelung zur bedingten Zulässigkeit der geplanten gewerblichen Nutzung greift nicht in bestehende Abbaugenehmigungen ein. Diese genießen Bestandsschutz. Die Anwendung einer aufschiebenden Bedingung (Kiesabbau) für die Zulässigkeit der geplanten gewerblichen Nachnutzung in T2 und T3 bietet die erforderliche planungsrechtliche Sicherheit für eine planbare mittel- bis langfristige Entwicklung des ansässigen Betriebes. Die getroffene Festsetzung nach § 9(2) BauGB eignet sich für die Überplanung einer Fläche, die wegen des Vorrangs von privilegierten Fachplanungen nach § 38

BauGB eigentlich der Bebauungsplanung entzogen sind. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung (Rohstoffabbau) vereinbar, da der Vorrang des Rohstoffabbaus unangetastet bleibt. Der vollständige Kiesabbau läuft innerhalb des Plangebiets absehbar aus. Darüber hinaus wird durch die Sicherung des ansässigen Betriebes die Ausschöpfung der nördlich angrenzenden oberflächennahen Rohstoffe und damit die weitere Umsetzung der Vorrangnutzung nicht beeinträchtigt, sondern unterstützt. Die nachfolgende gewerbliche Nutzung steht mit dem Kiesabbau in sachlichem Zusammenhang.

Für die Betriebsplanung wird zwingend die Option benötigt, die nördliche Fläche nach dem Kiesabbau gewerblich nutzen zu können. Ohne diese Planungssicherheit kann die Betriebserweiterung auch nicht sukzessive vorgenommen werden. Eine Abtrennung der Flächen T2 und T3 mit dem Ziel, diese zu einem späteren Zeitpunkt gesondert zur Rechtskraft zu führen ist nicht möglich, da ein positiver Abschluss des Verfahrens höchstens wahrscheinlich, jedoch nicht zweifelsfrei sichergestellt ist.

Die künftige gewerbliche Nutzung in den Teilflächen 2 und 3 erfordert jedoch zu gegebener Zeit eine erneute Anpassung des Flächennutzungsplans, da im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht die Darstellung von bedingten Zulässigkeiten nach § 9(2) BauGB möglich ist. Im Flächennutzungsplan bleibt für diese Flächen bis zum vollständigen Kiesabbau eine ‚Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen‘ dargestellt. Danach erfolgt eine Änderung der Darstellung als ‚gewerbliche Baufläche‘. Die Rechtswirksamkeit dieser weiteren Änderung des Flächennutzungsplans ist eine 2. Bedingung für die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan in den Teilbereichen T2 und T3. Die anderen Festsetzungen des Bebauungsplans im mittleren und südlichen Teilbereich 1 können sofort wirksam werden, da hier der Kiesabbau bereits abgeschlossen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen, Grundflächenzahlen und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Diese Festsetzungen werden angesichts der geplanten großflächigen Nutzungen und der erforderlichen technischen Anlagen, Lager- und Bewegungsflächen großzügig gefasst. Die zulässige hohe bauliche Dichte orientiert mit der GRZ von 0,8 an den in § 17 BauNVO genannten Werte für Gewerbegebiete.

Die abweichende Bauweise erlaubt bauliche Anlagen über 50 m Länge.

Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich bei Werten von 8-18 m an den Erfordernissen der geplanten Nutzung, der gewerblichen Nachbarschaft und an der topografischen Situation nach erfolgtem Kiesabbau und nach der erforderlichen Höhenanpassung des Geländes. Die Abbausole liegt im Süden des Areals bei 540 m und reicht im Norden bis ca. 545 m ü.NHN und bleibt damit ca. 2 m über dem Grundwasserspiegel. Danach wird das Gelände im Norden auf ca. 550-560 m ü. NHN aufgefüllt, um gewerblich nutzbare Flächen zu erhalten und um das anfallende Niederschlagswasser an einer zentralen Sammelstelle aufzufangen und als Prozesswasser zu nutzen.

2.2 Erschließung

Die äußere Erschließung bleibt erhalten. Die Zufahrt zum Betriebsgelände erfolgt auch weiterhin über den bestehenden Anschluss an die L 326. Die inzwischen vorliegende Planung einer Linksabbiegespur steht vor der Realisierung. Die vorhandene Erschließungsstraße (Flst.Nr. 758) bleibt erhalten. Benötigte Pkw-Stellplätze werden weitestgehend im Bereich des bestehenden Bürogebäudes sowie im Betriebshof im Geltungsbereich des rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Betriebshof Zwisler-Biggenmoos‘ untergebracht. Im Norden des Flurstücks Nr. 763 werden zusätzliche Stellplätze geschaffen. Die innere Erschließung erfolgt im Bereich der Bauflächen. Diese kann je nach betrieblichen Anforderungen variieren.

Die Versorgung mit Strom, Telefon etc. ist über eine Erweiterung des vorhandenen Netzes möglich.

Die Wasserversorgung einschließlich Löschwasser erfolgt über eine innerbetriebliche Erweiterung bestehenden Versorgungssystems.

Im benachbarten Kiesabbau der Firma Zwisler werden große Mengen Wasser zum Waschen des Kie- ses benötigt. Die unverschmutzten Oberflächenwasser des östlich angrenzenden Betriebshofes werden bereits in Erdtanks gesammelt und als Prozesswasser verwendet. Soweit überschüssiges Wasser vor- handen ist, wird dieses nach entsprechender Vorreinigung einer flächigen Versickerung zugeführt. Das benötigte Prozesswasser für die Materialaufbereitung wird durch Niederschlagswasser ergänzt und im Kreislauf geführt. Dazu ist geplant, ein Pufferbehälter für Niederschlagswasser zu errichten. Aus die- sem werden die benötigten Prozesswässer entnommen.

2.3 Waldabstand

Im Bebauungsplan ist der Gefahrenbereich des Waldes (30 m Waldabstand) nach Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 4(3) LBO) dargestellt. Teile der Bauflächen liegen innerhalb des Waldabstan- des. Im Bebauungsplan wird im Bereich von T2 und T3 ein verringerter Waldabstand zugelassen. Die betroffenen Flächen sind zur Lagerung, Umschlag und Aufbereitung von Oberboden und Naturbaustof- fen vorgesehen. Eine besondere Gefährdung von Personen besteht nicht. Die Waldbewirtschaftung wird nicht eingeschränkt. Gebäude und Anlagen müssen ggf. der Gefahrensituation entsprechend sta- tisch dimensioniert werden. Der Grundstückseigentümer garantiert den angrenzenden Waldbesitzern einen Haftungsverzicht.

2.4 Immissionsschutz

Durch die geplante Nutzungserweiterung werden infolge der Prozesse und Betriebsabläufe sowie durch an- und abfahrende Fahrzeuge zusätzliche Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche, Erschütterungen etc.) entstehen. Der Standort ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung geeignet. Die Zulässigkeit von emittierenden Anlagen richtet sich nach der Schutzbedürftigkeit in der Umgebung. Es besteht eine Vorbelastung durch den genehmigten Kiesabbau und durch das be- stehende Gewerbegebiet. Darüber hinaus sind nördlich des Änderungsbereichs größere Vorrangge- biete für den Abbau und zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe im Regionalplan enthalten. Die durch den Kiesabbau entstehenden Böschungen bilden einen sehr guten Lärmschutz gegenüber der Umgebung. Es befinden sich keine besonders störanfälligen Nutzungen in der unmittelbaren Nähe. Der Ortsteil Biggenmoos befindet sich im Abstand von ca. 200 m südlich der L326 und ist im Flächennut- zungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Die zusätzlichen relevanten Lärmemissionen sind im We- sentlichen auf der L326 und im Bereich der geplanten Linksabbiegespur zu erwarten. Dort entstehen neben dem bereits vorhandenen Verkehr zur Kiesabbaufläche und zum Betriebshof mit der geplanten Betriebserweiterung zusätzliche Fahrbewegungen insbesondere durch Schwerlastverkehr. Nach dem im Jahr 2004 (Bender+Stahl) vorgelegten Gutachten blieb mit Realisierung des alten Bebauungsplans die Gesamtverkehrsbelastung auf 3700 Fahrten pro Tag und lag innerhalb der Grenzen für innerörtliche Anliegerstraßen. Zur Sicherung des Verkehrsablaufs wurde im Einmündungsbereich (L326/Zufahrt Be- triebshoferschließung ein Linksabbiegestreifen empfohlen.

Es ist vorgesehen, den bestehenden Erdwall auf Flst.Nr. 769 nach Westen zu erweitern. Hierfür sind Flächen im Bebauungsplan ausgewiesen. Im weiteren Verfahren wird eine Abschätzung der erforderli- chen Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt. Eine immissionsschutzrechtliche Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung. Dort werden nach Kenntnis der konkreten Anlagenplanung auch die erforderlichen Fachgutachten vorgelegt. Die Erweiterung der gewerblichen Nutzung am bestehen- den Betriebsstandort entspricht dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die möglichen erheblichen Auswirkungen auf den Menschen (Gesundheit, Wohnen, Arbeit, Erholung) auf Natur und Landschaft (Schutzgüter Boden, Flora und Fauna, Wasser und Klima, Ortsbild sowie auf Kultur- und Sachgüter werden im landschaftsplanerischen Fachbeitrag ermittelt und bewertet. Es wird eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erstellt (Entwicklungs- und Freiraumplanung Eberhard + Partner, Konstanz). Das Gebiet ist aufgrund der bestehenden Vornutzung als Kiesabbaugebiet und aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen für die geplante bauliche Entwicklung geeignet.

Der Umweltbericht bilanziert die Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Beurteilung und benennt die plangebietsinternen und -externen Ausgleichsmaßnahmen. Dort werden auch geeignete Maßnahmen für die Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffs aufgezeigt. Die wesentlichen Inhalte des grünordnerischen Fachbeitrags werden als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Der grünordnerische Fachbeitrag (Umweltbericht, Eingriffsbilanzierung, Grünordnungsplan und Ausgleichskonzeption und Rekultivierungsplan) ist gesonderter Teil der Begründung und wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Zur vorläufigen Einschätzung der durch die Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich der Betriebserweiterung Zwisler und dem parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigenden Umweltbelange wurde ein Vorkonzept für den naturschutz- und forstrechtlichen Ausgleich des Büros Eberhard + Partner, Konstanz (10/2021) erarbeitet. Dabei wurde zunächst berücksichtigt, dass die im Jahr 2018 geplante Rekultivierung aufgrund der geplanten Bebauung nicht mehr umgesetzt werden kann. Da die bestehende Rekultivierungsplanung (Wald, Landwirtschaft, Streuobstflächen) bei Realisierung der Betriebserweiterung auf wesentlichen Teilflächen nicht umsetzbar ist, wird das bestehende Rekultivierungskonzept Kiesgrube Biggenmoos überarbeitet.

Darüber hinaus ist bei der Entwicklung des alternativen Kompensationskonzeptes die Kompensation nach § 15 BNatSchG der durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen von Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes und der erforderliche Ausgleich für unbefristete Waldumwandlung nach § 9 LWaldG zu berücksichtigen. Die überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde nach der Ökokonto-Verordnung und dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen durchgeführt. Innerhalb des Plangebiets bietet sich die Gestaltung der randlichen Grünflächen als Waldübergangszone im Norden und lockere Baumpflanzung im Süden an. Nach erfolgter Auskiesung ergeben sich Geländehöhen, die um 2 bis 7 m unterhalb der Bestandshöhen liegen. Die teilweise erforderlichen Böschungen zur benachbarten Nutzung und eine Randeingrünung werden im Bereich privater Grünflächen festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der absehbaren Eingriffe durch die Umsetzung (teilweise Versiegelung) der Planung und der innerhalb des Plangebietes erreichbaren Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Defizit von ca. 1,9 Mio. Ökopunkten.

Für den erforderlichen plangebietsexternen Ausgleich ergeben sich folgende Zielsetzungen:

- Anlage einer naturnahen Aufforstung im Umfang von rd. 1,7 ha
- Neuanlage einer Streuobstwiese bzw. Erstpflanzung einer verbuschten Streuobstwiese
- Extensivierung von intensiv bewirtschaftetem Grünland
- Ggf. Heranziehung einer Ökokonto-Maßnahme

Die Firma Zwisler verfügt über eine Reihe von geeigneten Flächen im Umfeld des geplanten Vorhabens. Diese werden derzeit auf ihre Eignung zur Aufforstung bzw. Aufwertung im Hinblick auf die o.g. Zielsetzungen aus naturschutzfachlicher Sicht und unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes geprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung wird im weiteren Verfahren dokumentiert. Die Festsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen nach Art und Umfang erfolgt dann in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

4. Umweltbericht zur frühzeitigen Beteiligung

Vom Büro Eberhard + Partner wurde der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur frühzeitigen Beteiligung (Stand Januar 2022) erstellt, der Bestandteil der Begründung ist.

Wesentliche Inhalte des vorläufigen Umweltberichts sind:

- ein Überblick über die natürlichen Gegebenheiten und die Nutzung im Untersuchungsraum
- die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes
- eine Prognose des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung
- die Prognose des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Planung
- Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bzw. zum Ausgleich nachteiliger Umwelteinwirkungen

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter und Schutzfunktionen durch die Auswirkungen des Bebauungsplans wurden prognostiziert.

Das geplante Baugebiet beschränkt sich auf die bereits betrieblich genutzten Flächen im Bereich der Kiesgrube der Firma Zwisler. Auf Grund der Vornutzung des Plangebietes durch den Kiesabbau ist nach einer vorläufigen Einschätzung zwar von keiner besonderen Funktionsfähigkeit und Empfindlichkeit der abiotischen Schutzgüter auszugehen, anlagebedingt sind aber trotzdem vor allem hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten, die durch die geplante Bebauung und Flächenversiegelung verursacht werden. Inwieweit die Flächeninanspruchnahme zu einem Verlust von Lebensräumen für wertgebende Tier- und Pflanzenarten führen wird, wird derzeit geprüft. Nach den vorliegenden Daten und Unterlagen sind nur eher begrenzte Effekte zu erwarten. Konflikte resultieren allerdings aus der Überplanung des Maßnahmenkonzeptes und der Folgenutzung der Rekultivierungsplanung des Kiesabbaus (Entfall von Streuobstwiese, Wiese und Aufforstung). Mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die topographischen Gegebenheiten und z.T. auch durch Wald- und Gehölzbestände östlich und nördlich des Plangebietes gemindert. Die geplante gewerbliche Bebauung und Nutzung des Areals werden voraussichtlich keine stärkere Fernwirkung entfalten, sofern sie sich an den Höhen benachbarter Gebäude orientieren.

Baubedingte Auswirkungen werden sich weitgehend auf den Geltungsbereich beschränken. Intensität und Umfang sind derzeit noch nicht näher zu beschreiben. Erhebliche Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind allerdings nicht zu erwarten.

Im geplanten Gewerbegebiet werden infolge der betrieblichen Aktivitäten sowie durch an- und abfahrende Fahrzeuge zusätzliche Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche, Erschütterungen etc.) entstehen. Der Weiler Biggenmoos ist ca. 200 m entfernt (südlich der L 326). Gegebenenfalls muss der bestehende Erdwall südlich des Betriebshofes erweitert werden. Hierfür sind Flächen vorhanden. Eine immissionschutzrechtliche Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung. Die Außenbeleuchtung stellt insbesondere für die Fauna (Insekten, Vögel, Fledermäuse) eine potentielle Störquelle dar. Möglichkeiten zur weitgehenden Minderung nachteiliger Auswirkungen bilden die Verwendung insektenschonender Lampentypen und Leuchtmittel sowie die Beschränkung der Ausleuchtung des Gebietes auf ein betriebs- und sicherheitstechnisches Mindestmaß.

Neben den direkten betriebsbedingten Auswirkungen ist in der Auswirkungsprognose auch die Relevanz etwaiger mittelbarer Effekte zu prüfen, die vom geplanten Gewerbegebiet ausgehen können. Dies betrifft vor allem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der L 326, das sich möglicherweise nachteilig auf Siedlungen entlang der Straße (z. B. Büchel) auswirkt.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand werden durch das geplante Baugebiet keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt. Die Einschätzung wird im Rahmen der vorgesehenen Aktualisierung und Plausibilisierung der Daten zu Flora und Fauna verifiziert.

Durch die Eingriffe und voraussichtlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bzw. zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen notwendig.

Folgende Vorkehrungen und Maßnahmen sollen der Optimierung unter umwelt- und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten dienen. Das Konzept wird bis zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes noch weiterentwickelt und vervollständigt.

Grünordnerische Festsetzungen:

- Begrenzung der Flächenversiegelung auf das technisch mögliche Maß (z. B. durch Verwendung offener Beläge im Bereich von Parkplätzen),
- Regenwasserbewirtschaftung zur Rückhaltung und Behandlung des Oberflächenwassers im Plangebiet,
- Festlegung der zulässigen Bauhöhen unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung,
- Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung und Beschränkung der Ausleuchtung des Gebietes auf ein betriebs- und sicherheitstechnisches Mindestmaß,
- Nutzung der Möglichkeiten zum Einsatz der Photovoltaik,
- landschaftsgerechte Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes (vor allem auf der West- und Nordseite).

Naturschutzrechtliche Kompensation

Die Beeinträchtigung von Natur- und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes nicht oder nur z.T. nach den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu kompensieren. Die erforderlichen planexternen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Rahmen des Umweltberichtes und Grünordnungsplanes zum Entwurfsbeschluss des Bebauungsplanes nach Art und Umfang ermittelt und räumlich festgelegt. Herleitung und Bemessung des erforderlichen externen Ausgleichs richten sich dabei nach den entfallenden Rekultivierungszielen und -maßnahmen des vorgängigen Kiesabbaus. Dazu wird derzeit eine fachliche Untersuchung durchgeführt, die der Prüfung und Festlegung externer Kompensationsmaßnahmen dient. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zum Entwurfsbeschluss des Bebauungsplanes dargestellt.

Forstrechtliche Kompensation

Die Ausweisung der Gewerblichen Baufläche und der Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen für die Firma Zwisler führt zu einer dauerhaften Waldinanspruchnahme nach § 9 LWaldG. Der erforderliche forstrechtliche Ausgleich für die Waldinanspruchnahme wird nach Art und Umfang bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes festgelegt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Derzeit läuft dazu eine Untersuchung zur Prüfung und Festlegung fachlich geeigneter Aufforstungsflächen.

Teile der Bauflächen liegen im Gefahrenbereich des Waldes (30 m Waldabstand). Entgegen den Bedenken des Forstamtes soll im Bebauungsplan ein verringerter Waldabstand zugelassen werden. Die Gebäude und Anlagen müssen der Gefahrensituation entsprechend statisch dimensioniert werden. Der Grundstückseigentümer soll den angrenzenden Waldbesitzern einen Haftungsverzicht garantieren und diesen im Grundbuch bzw. als Baulast zu sichern.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützter Pflanzenarten, die den Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG unterliegen, sind durch das geplante Baugebiet keine betroffen (abschließende Prüfung läuft noch).

Hinsichtlich von Tierarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt sind, ergeben sich nach dem gegenwärtigen Bearbeitungsstand folgende Anforderungen, um eine Verwirklichung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden:

Die Entnahme von Gehölzen, die für Vögel als Nistplatz geeignet sind muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Baufeldfreimachungen, Gebäudesanierungen bzw. -abrisse oder Baumrodungen sind in den Wintermonaten (01.10.-29.02.) durchzuführen.

Insektenverträgliche Außenbeleuchtungen. Nachtaktive Insekten und Vögel können von künstlichen Lichtquellen gestört oder getötet werden. Insektenverträgliche Außenleuchten sind geschlossen, die Oberflächentemperatur bleibt unter 60°. Sie besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten und leuchten nicht in Grünflächen und nicht in die freie Landschaft. Insbesondere darf keine Lichtabstrahlung in das nördlich gelegene Ufergehölz erfolgen. Insektenverträgliche Leuchtmittel strahlen nur geringe UV- und Blauanteile ab (z.B. warmweiße LEDs unter 3000K). Es ist auf kurze Betriebszeiten und auf ein Beleuchtungsniveau entsprechend dem funktional erforderlichen Mindestmaß zu achten. Abschaltung bei Nichtgebrauch. Das Beleuchtungskonzept muss den Anforderungen von lichtmeidenden Fledermausarten angepasst werden.

Um Beeinträchtigungen durch Photovoltaikanlagen auf die wildlebende Tierwelt durch Lichtreflexionen zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein.

Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag. Zur Vermeidung von Kollisionen an den Glasfronten der Gebäude sind geeignete Maßnahmen zu treffen. Die Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach (Schmid et.al. 2012) sind zu beachten. So ist auf spiegelnde und reflektierende Scheiben zu verzichten (max. Reflexionsgrad 15%). Glasfronten sind für Vögel sichtbar zu machen (z.B. durch Holzlamellen, geeignete Bedruckung oder Verwendung von intransparentem Glas).

Die Erforderlichkeit weitgehender artenschutzrechtlicher Maßnahmen (funktionserhaltende Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. Kompensatorische Maßnahmen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7) ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand zwar nicht zu erwarten, wird aber in der laufenden Plausibilisierung der Daten zum Arten- und Biotopschutz nochmals überprüft.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zum gewählten Standort für das geplante Gewerbegebiet sind keine Alternativen erkennbar. Durch die funktionale und räumliche Verknüpfung der geplanten Betriebserweiterung mit den bestehenden Betriebsteilen und die Weiternutzung der bestehenden Erschließung werden die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich erfüllt. Die Erschließung erfolgt über die L 326. Die vorhandenen Betriebsgebäude (Büro, Verwaltung, Sanitär- und Sozialräume) sowie die technische Infrastruktur (Wasserversorgung und Schmutzwasserkanal) werden mitbenutzt.