

Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebshof Zwisler – Biggenmoos“ Änderung und Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften

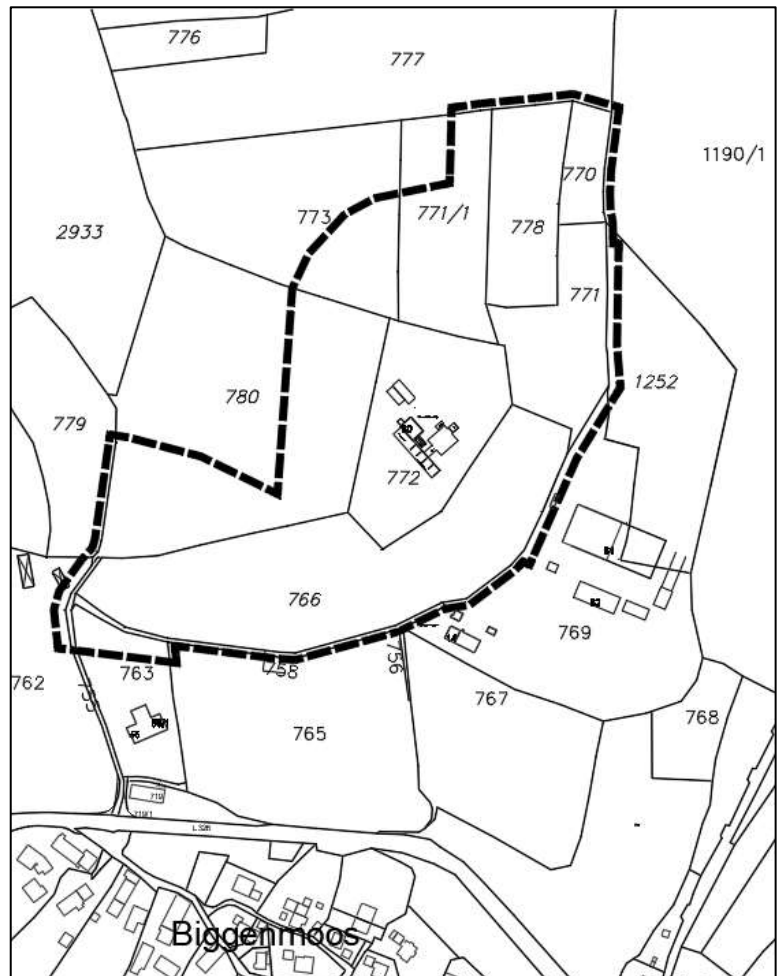
Der Technische Ausschuss der Stadt Tettnang hat in öffentlicher Sitzung am 04.06.2025 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Betriebshof Zwisler – Biggenmoos‘ Änderung und Erweiterung mit den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.09.2024 gebilligt und die Durchführung der erneuten öffentlichen Beteiligung und Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m § 4a Abs.3 BauGB 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, 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 Betriebsteile 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.

Änderungen zur erneuten Offenlage

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen haben sich folgende Änderungen in Bezug auf Maßnahmen und Flächen zur Vermeidung und Verringerung bzw. zur plangebietsinternen und plangebietsexternen Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen ergeben:

Maßnahme 1.2.2 Spezifizierung der Pflege- und Entwicklungshinweise für die Anlage von artenreichen Wiesenbeständen

Maßnahme 3.1 Spezifizierung der Monitoringintervalle

Maßnahme 3.5 Ergänzung der Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag

Maßnahme 4 Ergänzung um Pflegehinweise

Maßnahme 5.1 Vergrößerung des Pflanzrasters

Maßnahme 5.2 Anlage einer Streuobstwiese als Kompensation für die entfallende Streuobstwiesen (Ziel Nr. 5), die im Zuge der Kiesgrubenrekultivierung vorgesehen waren.

Maßnahme 5.3 / 5.4 / 5.5 / 5.7 Entfall der Maßnahmen

Maßnahme 5.8 (neu) Heranziehung der Ökokonto-Maßnahme 'Kiebitzfläche am Weiherhof' zur Kompensation des durch die Streichung der Maßnahmen 5.3 - 5.5 und 5.7 entstandenen Ausgleichsdefizits, Ergänzung des Umweltberichts um die Anlagen V, VII und VIII

In Bezug auf den einzuhaltenden Waldabstand wurde in der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 4 ergänzt, dass die Errichtung baulicher Anlagen mit Feuerstätten und von Gebäuden innerhalb des im Lageplan eingezeichneten Waldabstandes nicht zulässig ist.

Ausgelegte Unterlagen

Neben dem zeichnerischen Teil (Lageplan) und der textlichen Begründung (jeweils vom 12.09.2024) werden die nach Einschätzung der Stadt Tettnang wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Gutachten und Stellungnahmen mit ausgelegt:

Umweltbericht (Eberhard Landschaftsarchitekten, 12.09.2024)

- 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 04.09.2023

Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis zur förmlichen Beteiligung der Behörden (22.05.2023)

- Belange des Natur- und Landschaftsschutzes: naturschutzrechtlicher, artenschutzrechtlicher und forstlicher Ausgleich
- Belange des Wasser- und Bodenschutzes, des Abfallrechtes und der Landwirtschaft

Schalltechnische Untersuchung (BEKON 07.08.2023)

- Untersuchung, ob schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt sind.

Verkehrsuntersuchung (BS Ingenieure 12/2022)

- Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das bestehende Straßennetz

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs2 BauGB i.V.m § 4a Abs.3 BauGB

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebshof Zwisler – Biggenmoos“ Änderung und Erweiterung mit Stand vom 12.09.2024 bestehend aus zeichnerischem Teil, Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung jeweils vom 12.09.2024 wird **in der Zeit vom 09.07.2025 bis einschließlich 08.08.2025** im Internet auf der Homepage der Stadt Tettngang unter <https://www.tettngang.de/de/entwickeln/aktuelle-beteiligungsverfahren/> veröffentlicht. Zusätzlich erfolgt die öffentliche Auslegung des vom Technischen Ausschuss der Stadt Tettngang gebilligten Entwurfs während der allgemeinen Öffnungszeiten im **Rathaus der Stadt Tettngang (Montfortplatz 7, 88069 Tettngang, 2. OG im Amt für Stadtplanung, Klima und Umwelt)**

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.

Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (rathaus@tettngang.de), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (z.B. postalisch) abgegeben werden. 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. Über die vorgebrachten Stellungnahmen entscheidet der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung. Da das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.


Da es sich um eine erneute Veröffentlichung des Entwurfes handelt, wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, **dass die Gelegenheit zur Stellungnahme nur in Bezug auf geänderte oder ergänzte Teile und ihre möglichen Auswirkungen besteht**. Diese Änderungen und Ergänzungen sind im Einzelnen:

- Maßnahmen und Flächen zur Vermeidung und Verringerung bzw. zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen
- Die Festsetzungen zum Waldabstand

Es können Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung Tettngang 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 Tettngang 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.

Datum, gez. Regine Rist, Bürgermeisterin

DocuSigned by:

F617986F51D84D7...

03.07.2025