



Stadt Tettnang

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

'Betriebshof Zwisler - Biggenmoos' Änderung und Erweiterung

Zusammenstellung der wesentlichen Änderungen zur erneuten eingeschränkten Offenlage

EBERHARD LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Stadt Tettnang

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

'Betriebshof Zwisler - Biggenmoos'

Änderung und Erweiterung

Zusammenstellung der wesentlichen Änderungen zur erneuten eingeschränkten Offenlage

Auftraggeber: Hermann Zwisler Besitz- und Verwaltungs-GmbH & Co. KG
Biggenmoos 55
88069 Tettnang

Auftragnehmer: EBERHARD LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
ENTWICKLUNGS- & FREIRAUMPLANUNG
Inhaberin: Iris Kley-Diener
August-Borsig-Straße 13
78467 Konstanz

Projektleitung: Dipl. Ing. (TU) Wolfgang Schettler
Tel.: +49 (0) 7531-8129-15
schettler@eberhard-landschaftsarchitekten.de

Projektbearbeitung: MSc. Jacqueline Dettinger
Tel.: +49 (0) 7531-8129-37
dettinger@eberhard-landschaftsarchitekten.de

Stadtplaner: Kienzle / Vögele / Blasberg GmbH
Architekten/Stadtplaner
Eugenstr. 75
88045 Friedrichshafen

Fachgutachter: Büro für Landschaftsökologie
Dipl.-Biol. Wilfried Löderbusch
Reute 7
88677 Markdorf

Projekt-Nummer: 071.1-21

Inhalt

1.	Vorbemerkung	4
2.	Ziel der Planung.....	4
3.	Zusammenstellung der wesentlichen Änderungen seit der letzten Offenlage	4
4.	Stellungnahme zur Herleitung und Begründung der Ökokonto-Maßnahme 'Kiebitzfläche am Weiherhof'	6

1.

Vorbemerkung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit sowie den Nachbargemeinden wurden nach den Vorgaben des BauGB §3 Abs.1 bzw. §3 Abs.2 sowie §4 Abs.1 sowie §4 Abs. 2 durchgeführt.

Die vorgetragenen Anregungen wurden bei der Planausarbeitung berücksichtigt. Dabei ergaben sich vor allem Änderungen im Bereich des Maßnahmenkonzepts, die die Grundzüge der Planung nicht betreffen. Daher wird nach § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche eingeschränkte Auslegung (2. Offenlage) beschlossen.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit gegeben sich zu den Änderungen der Planinhalte zu äußern.

Bei der Kompensation haben sich wesentliche Änderungen ergeben, die die Heranziehung einer externen Ökokonto-Maßnahme (Maßnahme 5.8) zum Ausgleich des Defizits erforderlich machen. Die Maßnahme 5.8 'Kiebitzfläche am Weiherhof' ist naturschutz- und umweltfachlich geeignet die ermittelten Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugleichen. Ein ausführliche Herleitung und Begründung der Maßnahme ist dem nachfolgenden Kapitel 4 zu entnehmen.

2.

Ziel der Planung

Die Firma Herrmann Zwisler, Besitz- und Verwaltungs-GmbH & Co. KG plant zur Sicherung und Entwicklung ihres Standortes eine rd. 9,07 ha große Erweiterung ihrer Betriebsflächen in Tettngang-Biggenmoos. Die geplante gewerbliche Baufläche dient der Standortsicherung und der Entwicklung des Firmenstandortes Zwisler und der Sicherung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen der Stadt Tettngang.

Voraussetzung für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Um die hierfür notwendige Rechtsgrundlage zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Tettngang im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens, eine gewerbliche Baufläche gem. §1 Abs. 1 Satz 3 BauNVO auszuweisen.

3.

Zusammenstellung der wesentlichen Änderungen seit der letzten Offenlage

Die Offenlage wird inhaltlich auf die folgenden ergänzten oder geänderten Inhalte im Umweltbericht beschränkt - ein Übersichtsplan zu den entfallenden und geplanten Maßnahmen findet sich im Anhang:

Aufgrund der Stellungnahmen des Landratsamts Bodenseekreis vom 13.03.2024 und vom 29.08.2024 haben sich folgende Änderungen seit der letzten Offenlage im Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Betriebshof Zwisler Biggenmoos' (Fassung vom 13.12.2023) ergeben.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bzw. zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (Kap. 6.2.2):

- 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
Entfall der Maßnahme (Anlage einer Nasswiese, rd. 0,19 ha)
- Maßnahme 5.4
Entfall der Maßnahme (Anlage einer Nasswiese, rd. 0,26 ha)
- Maßnahme 5.5
Entfall der Maßnahme (Anlage einer Fettwiese und einer Nasswiese, rd. 1,68 ha)
- Maßnahme 5.7
Entfall der Maßnahme (Anlage einer Magerweide, rd. 1 ha)
- Maßnahme 5.8 (neu)
Heranziehung der Ökokonto-Maßnahme 'Kiebitzfläche am Weiherhof' (rd. 12,9 ha) zur Kompensation des durch die Streichung der Maßnahmen 5.3 - 5.5 und 5.7 entstandenen Ausgleichsdefizits, Ergänzung des Berichts um die Anlagen V, VII und VIII.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Bewertungssystem des Bodenseekreises (Anhang II):

- Die Bilanzierung für das Schutzgut 'Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt' wurde gemäß den Stellungnahmen vom 13.03.2024 und vom 29.08.2024 des Landratsamt Bodenseekreis Amt für Umweltschutz angepasst. Die Bilanzierung des Schutzguts 'Boden' erfolgte gemäß Absprache vom 11.06.2024 mit dem Amt für Bodenschutz.

Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme (Anlage IX):

- Der Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme wurde um die Ausnahme gem. § 33a NatSchG für den Entfall der Streuobstwiesen, die im Zuge der Kiesgrubenrekultivierung geplant waren, ergänzt.

4.

Stellungnahme zur Herleitung und Begründung der Ökokonto-Maßnahme 'Kiebitzfläche am Weiherhof'

Bei der Entwicklung und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen hat sich trotz intensiver Suche gezeigt, dass ein vollständiger Ausgleich der ermittelten Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild in der betroffenen Region (vor allem aus Gründen der Flächenverfügbarkeit sowie der Prognoseunsicherheit hinsichtlich der Erreichung von fachlichen Aufwertungszielen, insbesondere bei der Wiedervernässung von Flächen) nicht zu gewährleisten ist. Ein Realausgleich findet bereits im Umfeld des Planungsgebietes statt durch Maßnahmen, die eine naturschutzfachliche Aufwertung von z.T. artenarmen Wiesen- und Ackerflächen (Maßnahme 5.1 und 5.2) zum Ziel haben. Mit der Anlage von regionaltypischen Streuobstbeständen mit Feldgehölzsäumen (Maßnahme 5.1 und 5.2), der Anlage eines Eichen-Sekundärwalds (Maßnahme 4) sowie der Wiederherstellung des Verlaufs der Schwarzach mit Entwicklung eines Auwalds (Maßnahme 5.6) werden rd. die Hälfte der Ökopunkte unmittelbar angrenzend an die gewerblich geplante Fläche oder auf der Gemarkung Tannau ausgeglichen.

Die Kompensation des verbleibenden Defizits erfolgt durch die Ökokonto-Maßnahme 'Kiebitzfläche am Weiherhof'. Die Maßnahme ist überregional bedeutsam, da die Bestände des Wiesenvogels durch intensive Landwirtschaft in Baden-Württemberg stark rückläufig sind – von einem Rückgang 80 bis 90 Prozent in den letzten Jahrzehnten wird ausgegangen. Der Kiebitz ist auf den Erhalt von feuchten Wiesenflächen durch extensive Pflege und Wiedervernässung angewiesen. Ziel des Ökokontomaßnahmenkomplex in Donaueschingen ist die Lebensraumverbesserung durch entsprechende Maßnahmen für den Kiebitz und die Wiederansiedlung von Brutpaaren. Bereits 2023 konnte durch Monitoring der Nachweis von fünfzehn Brutpaaren bzw. brütenden Kiebitz-Weibchen mit mindestens siebzehn Küken gelingen. Die positive Entwicklung der Kiebitzreproduktion auf der Maßnahmenfläche trägt zu einer Quellpopulation auf der Baar und damit überregional zur Verbesserung der Bestandssituation des Kiebitzes bei.

Mit der Maßnahme 'Kiebitzfläche am Weiherhof' wird damit auch den Anforderungen des §200 a BauGB entsprochen, d.h. die Maßnahme ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar und dient ihrer Umsetzung.

Übersichtslageplan externer Ausgleichsmaßnahmen mit entfallenden Maßnahmen

'Betriebshof Zwisler - Bigggenmoos' Erweiterung und Änderung

M 1:75.000

Plan 1

