

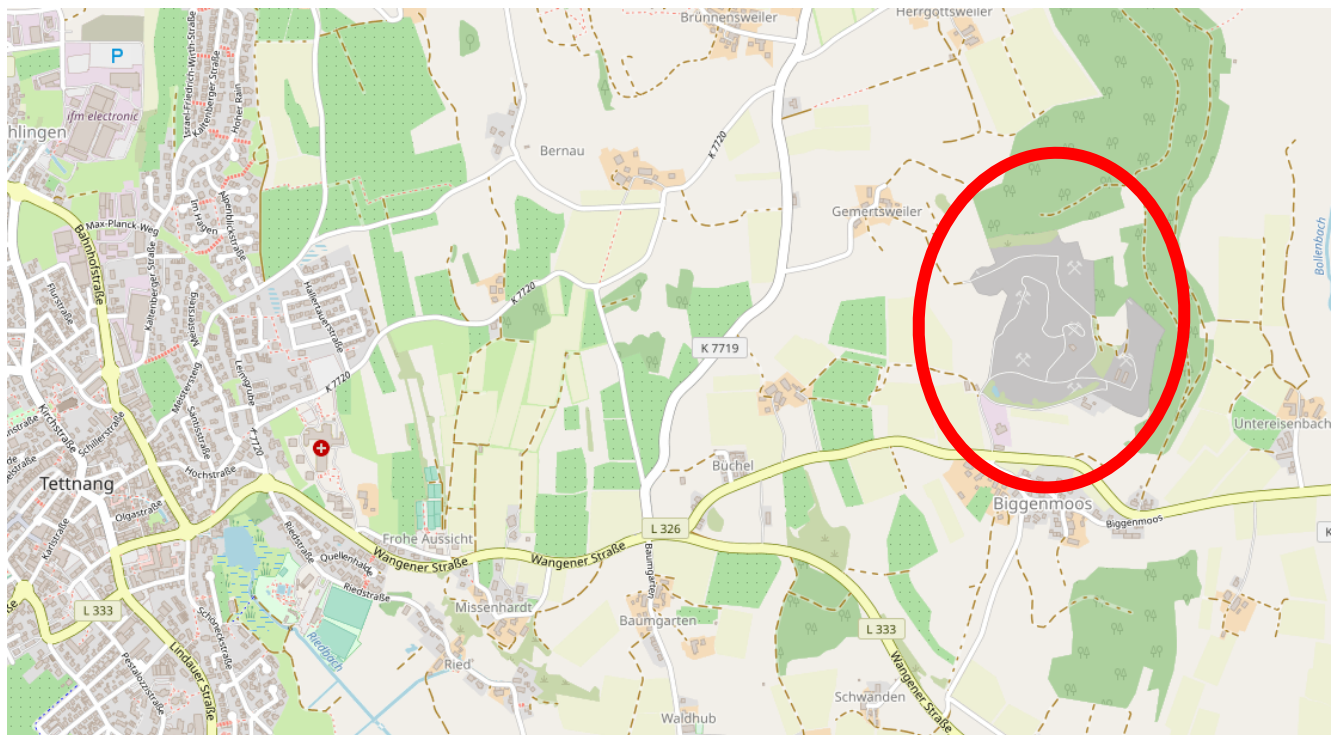
**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
Tett nang - Neukirch
Bodenseekreis**



**Flächennutzungsplan
2. Fortschreibung Zieljahr 2020**

**8. Änderung
Betriebserweiterung Zwisler
Bereich Biggenmoos**

**Plandarstellung und Begründung
Fassung vom 23.01.2024**



Verfahrensvermerke

Gemeinsamer Ausschuss

- Änderungsbeschluss (§ 2(1) BauGB): 28.04.2021
- Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung
gem. § 3(1) BauGB und §4(1) BauGB: 16.03.2022
- ortsübliche Bekanntmachung in den StadTTnachrichten: 30.03.2022
- ortsübliche Bekanntmachung in den Neukircher Nachrichten: 01.04.2022
- Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB): 04.04.2022 – 09.05.2022
- Frühzeitige Behördenbeteiligung (§4(1) BauGB): 30.03.2022 – 09.05.2022

Gemeinsamer Ausschuss

- Beschluss öffentliche Auslegung: 05.04.2023
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in den StadTTnachrichten: 19.04.2023
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in den Neukircher Nachrichten: 21.04.2023
- Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB) 27.04.2023 – 30.05.2023
- und Beteiligung der Behörden (§ 4(2) BauGB): 11.04.2023 – 22.05.2023

Gemeinsamer Ausschuss

- Feststellungsbeschluss durch die
Verwaltungsgemeinschaft Tettang-Neukirch 12.06.2024

Tettang-Neukirch, den 31.8.2026
Vorsitzender des gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft

Genehmigung

- Änderung wurde dem Landratsamt Bodenseekreis
gem. § 4 III GemO zur Genehmigung vorgelegt: 28.01.2026
- Genehmigung ist durch Genehmigungsfiktion eingetreten: 03.03.2026

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt der 8. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Tettang-Neukirch in einem Teilbereich der Gemarkung Tannau stimmt mit dem Feststellungsbeschluss vom 12.06.2024 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Tettang-Neukirch, den 31.8.2026
Vorsitzender des gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft

Rechtswirksam durch

ortsübliche Bekanntmachung vom

gemäß § 6 (5) BauGB

Tettang-Neukirch, den
Vorsitzender des gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft

Diese Fertigung stimmt mit der Planurkunde (1. Fertigung) überein.

Bestätigt

Tettang-Neukirch, den
Vorsitzender des gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Art. 2 Gesetz v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **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 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

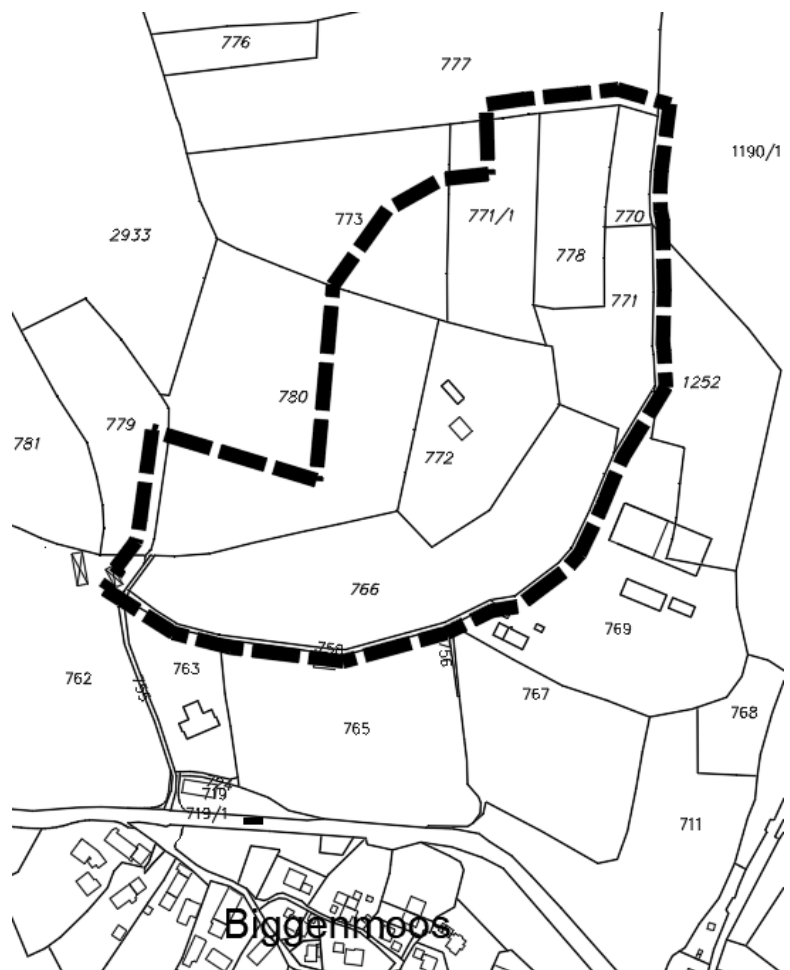
B E G R Ü N D U N G

ANLASS UND PLANUNGSZIEL

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettnang-Neukirch mit dem Zieljahr 2020 ist seit September 2011 rechtswirksam.

Inhalt der 8. Änderung

Ausweisung einer geplanten gewerblichen Baufläche auf dem Betriebsgelände der Firma Zwisler nördlich des Teilortes Biggenmoos. Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung wird aus dem abgebildeten Lageplan ersichtlich (ohne Maßstab). Die Gesamtfläche beträgt ca. 8,90 ha.



Von der Änderung sind die Flurstücke Nr. 766, 770, 771, 771/1, 772, 773, 778, und 780 betroffen.

Ausgangslage

Die Firma Zwisler ist seit 1921 in Tettnang 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 genehmigten Kiesabbauflächen zwei mobile Kiesaufbereitungsanlagen. Daneben wird eine stationäre Kiesaufbereitungsanlage betrieben. Diese ist 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. Neben dem Kiesabbau und den am Standort Biggenmoos vorhandenen Betriebszweigen (Straßen- und Tiefbau, Garten- und Landschaftsbau, Containerdienst etc.) gewinnt die Umwelttechnik und Abfallwirtschaft und damit die Aufbereitung und Recycling von Bodenmaterial absehbar an Bedeutung. Künftig soll 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 Senkung des Primärrohstoffverbrauchs und die nachhaltige Nutzung mineralischer Rohstoffe ist ein erklärtes Ziel der Landesregierung von Baden-Württemberg. Dabei soll der Einsatz von Rohstoffen in der Bauwirtschaft auf das technisch mögliche und wirtschaftlich vertretbare Minimum begrenzt werden. Der Einsatz von Sekundärrohstoffen hat Vorrang vor dem Einsatz von Primärrohstoffen. Die Bereitstellung von hochwertigen und qualitätsgesicherten Sekundärrohstoffen (z.B. Recycling-Beton) und die Wiederverwendung von Bodenaushub ist anzustreben (siehe auch Landesregierung Baden-Württemberg ‚Nachhaltige Nutzung mineralischer Rohstoffe‘ Entwurf 03/2021). Durch die Aufbereitung und Weiterverwendung wird auch der nicht verwendbare Anteil von Bauschutt und Abbruchmaterial, der deponiert werden muss, verringert.

Für eine Betriebserweiterung, die eine gesteigerte Ressourceneffizienz sowie einen höheren Anteil an Recyclingmaterial im Stoffkreislauf des Bauwesens ermöglicht, werden im Bereich des Betriebsgeländes Zwisler zusätzliche Flächen und Anlagen benötigt. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und stehen für die Umsetzung der Planung zur Verfügung.

Die geplante Erweiterung der Betriebsflächen erfolgt im Hinblick auf

- 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.

Ziele und Zwecke der Planung

Im Änderungsbereich soll eine gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Satz 3 BauNVO ausgewiesen werden. Diese dient der Standortsicherung und Entwicklung des Firmenstandortes Zwisler und damit der Sicherung des Kiesabbaus und einer unterstützenden Folgenutzung. Die Planung dient der Sicherung von qualifizier-

ten Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Stadt Tettnang. Eine Neuansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ist nicht vorgesehen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die räumliche Entwicklung unter Beibehaltung der generellen Planungsziele des Flächennutzungsplans den aktuellen Anforderungen angepasst werden. Die Planung berücksichtigt die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen und die daraus resultierenden Funktionen der Stadt Tettnang. Die Flächenausweisung dient nicht der Neuansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben. Im parallel durchgeführten vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Betriebshof Zwisler – Biggenmoos‘ Änderung und Erweiterung soll die Erweiterung und der Ausbau der bestehenden Nutzung planungsrechtlich abgesichert werden.

Das betriebliche Nutzungskonzept sieht vor, die bestehenden Anlagen zu erweitern.

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 (Erweiterung geplant)

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

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

Durch die Anknüpfung an die bestehenden Betriebsteile und die Weiternutzung der bestehenden Erschließung werden die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltgerecht erfüllt. Die Erschließung erfolgt über die L 326.

Die Planung erfüllt folgende Standortkriterien:

- geringe Störung im Landschafts- und Ortsbild / geringe topografische Exposition;
- geringer Eingriff in den Naturhaushalt / keine Beanspruchung besonders geschützter Landschaftsteile;
- geringer Erschließungsaufwand / Nutzung der technischen Infrastruktur der angrenzenden gewerblichen Bauflächen;
- gute Tragfähigkeit des Baugrunds;
- ausreichende Distanz zu Wohnbereichen und anderen störanfälligen Nutzungen;
- gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz;

Planungsalternativen

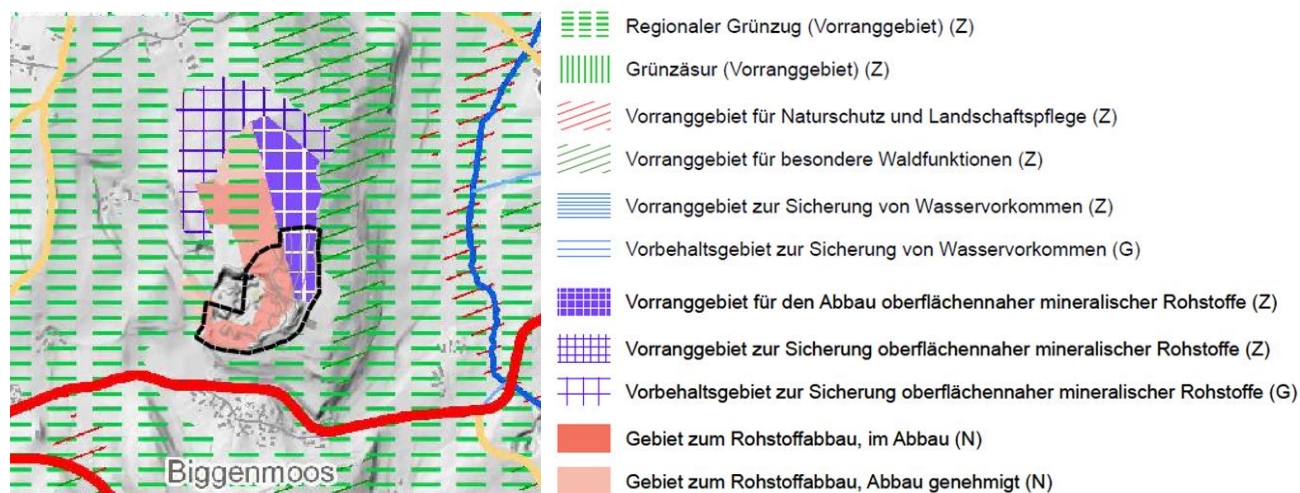
Die Flächenausweisung dient der Erweiterung und dem Ausbau der bestehenden Nutzung. Hierdurch werden bestehende Betriebsflächen sowie unmittelbar anschließende Flächen in Anspruch genommen. Die vorhandenen Betriebsgebäude (Büro, Verwaltung, Sanitär- und Sozialräume, sowie Werkstatt) sowie die technische Infrastruktur (Wasserversorgung, Schmutzwasserkanal sowie die Erschließung einschließlich der geplanten Linksabbiegespur an der L326) können mitbenutzt werden. Die Aufbereitung von Bodenaushub und die Rückführung des gewonnenen Materials in den Stoffkreislauf kann nur in räumlicher Nähe zu den bestehenden Lager- und Aufbereitungsanlagen sowie zum vorhandenen Betriebshof erfolgen. Eine Verlegung würde neben erheblichen Kosten zu einem höheren Verkehrsaufkommen und zu einem gestörten Betriebsablauf führen. Aufgrund der vorhandenen Betriebsteile und der Fortführung des Kiesabbaus bestehen keine wirtschaftlich vertretbaren Alternativstandorte. Standorte an anderer Stelle erfüllen die Anforderungen der Betriebserweiterung nicht.

EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Tettnang ist gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 als Unterzentrum kategorisiert. Diese dienen der zentralörtlichen Grundversorgung. Laut Regionalplan sollen insbesondere in den ländlich strukturierten Teilen ausreichend qualifizierte Arbeitsplätze vorgehalten werden. Tettnang gehört zur Randzone um den Verdichtungsraum Bodenseeraum und zum Mittelbereich Friedrichshafen. Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist gemäß LEP auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es sind unter Beachtung einer günstigen Erschließung und einer wohnortnahen Zuordnung von Arbeitsstätten sowie einer umweltschonenden und flächensparenden Bebauung vorrangig die Potenziale an Brach- und Konversionsflächen zu nutzen.

Überörtliche Umweltziele sind im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (1996) dargestellt. In der Raumnutzungskarte der Fortschreibung 2020 (Entwurf) sind bezüglich der Planung folgende Darstellungen enthalten (siehe Abbildung): Als regionalplanerisches Ziel ist die Erweiterungsfläche als Gebiet zum Rohstoffabbau bzw. als 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. Teile der ausgekiesten Abbauflächen werden nördlich des Änderungsbereiches als künftiger Bestandteil eines regionalen Grünzugs gesehen. Östlich und südlich an den Änderungsbereich grenzt ein vorhandenes Gewerbegebiet an. Vorranggebiete für besondere Nutzungen im Freiraum wie Land- und Forstwirtschaft oder Naturschutz sowie Schutzgebiete sind nicht tangiert. Es ist vorgesehen, den Kiesabbau im Änderungsbereich zügig durchzuführen. Sobald der Rohstoff abgebaut und eine vollständige Nutzung der Lagerstätten nachgewiesen ist, hat die Ausweisung eines Vorranggebietes im Regionalplan ihren Zweck erfüllt. Es erfolgt keine vorzeitige Inanspruchnahme des Sicherungsbereichs für den Rohstoffabbau, die den Abbau behindern würde. Die Grundzüge der Regionalplanung bleiben unberührt.



Für den nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches ist im Regionalplan als Ziel der Raumordnung ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher mineralischer Rohstoffe dargestellt. Diese Fläche ist im wirklichen Flächennutzungsplan als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ und ‚Waldfläche‘ dargestellt. Hier erfolgt im Rahmen der Teiländerung eine Berichtigung. Die Fläche, für die bereits eine Abbaugenehmigung (Baubescheid 4) vorliegt, und mit dem Kiesabbau begonnen wurde, wird daher im Änderungsbereich als ‚Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen‘ dargestellt. Wenn der Regionalplan - wie im Entwurf – zur Rechtskraft gelangt, besteht nach Abschluss des Rohstoffabbaus hinsichtlich der Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan (‚Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen‘) ein formaler Widerspruch zu den Darstellungen im Regionalplan lediglich noch darin, dass die Rekultivierung nicht in der ursprünglich geplan-

ten Form auf der Abbaufläche stattfinden kann, da dort eine gewerbliche Nachnutzung folgen soll. Ersatzweise werden jedoch geeignete Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert sowie rechtlich gesichert. Diese werden dann mit dem geplanten Eingriff durchgeführt. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Gegensatz zum Kiesabbau nicht streng standortgebunden und können im räumlich funktionalen Zusammenhang erbracht werden. Der Umgang mit den Rekultivierungsaufgaben fällt in die Zuständigkeit der Fachbehörden.

Im Bebauungsplan soll für den Bereich des nördlichen Vorranggebiets eine bedingte Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nach § 9(2) BauGB festgesetzt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind in diesem Teilbereich erst nach Abschluss des Kiesabbaus zulässig. In diesem Teilbereich ist nach beendetem Kiesabbau eine weitere Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die gesamte im Bebauungsplan geplante gewerbliche Nutzung umsetzen zu können.

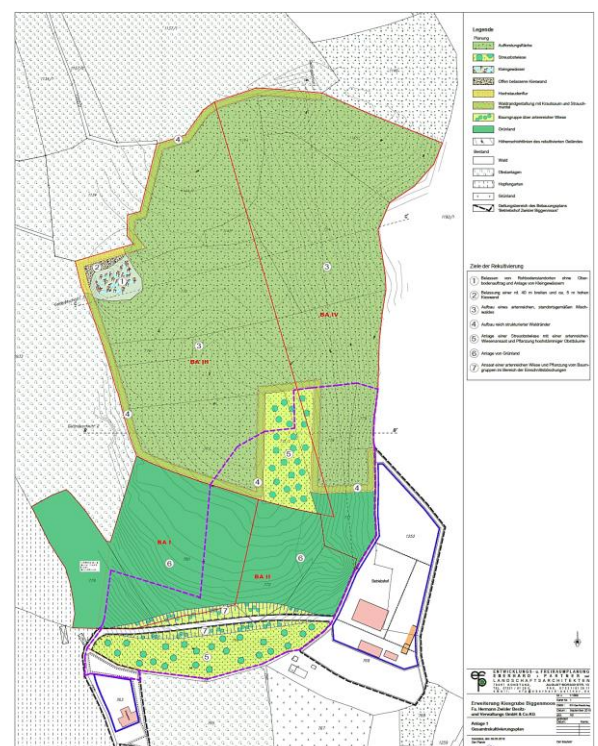
Im konkreten Fall ist die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit der vorrangigen Nutzung (Rohstoffabbau) und damit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Im Änderungsbereich liegen nur Teilflächen der bestehenden Abbaugenehmigung, deren Umsetzung bereits abgeschlossen ist oder unmittelbar bevorstehen. Da der Kiesabbau von Westen nach Osten und von Süden nach Norden erfolgt, wird im Bereich des ausgewiesenen Abbauabschnitts 4, der sich im Norden des Änderungsbereichs befindet, seitens des Betreibers mit einem Abbauezeitraum von 3-5 Jahren gerechnet. Darüber hinaus wird durch die Sicherung des ansässigen Betriebes der mittel- bis langfristige Abbau der nördlich angrenzenden oberflächennahen Rohstoffe und damit die Umsetzung der Vorrangnutzung unterstützt. Die gewerbliche Nutzung steht mit dem Kiesabbau in sachlichem Zusammenhang. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung wie sie im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben formuliert sind. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich, da nicht von der Zielbindung abgewichen wird. Das regionale Konzept der Sicherung mineralischer Rohstoffe bleibt bei der geplanten gewerblichen Nachnutzung erhalten. 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.

Tetttnang ist nach dem Regionalplan ein Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen. Unter Beachtung der Ziele der Raumordnung einschließlich der Umweltbelange und der Verkehrserschließung ist eine Sicherung des Gewerbestandorts und die Erweiterung der bestehenden gewerblichen Bauflächen aus raumordnerischer Sicht vertretbar. Die Raumordnungsbehörde wird im Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren beteiligt.

Bestehendes Planungsrecht

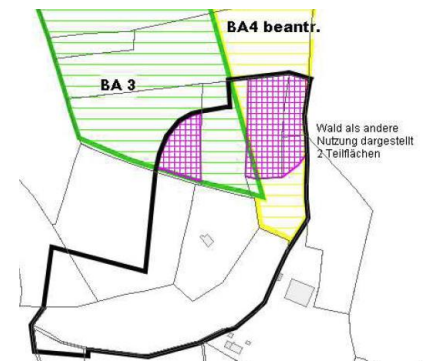
Die Flächen zur Betriebserweiterung sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für den Kiesabbau, als Waldflächen sowie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. In der aktuellen Fachplanung zur Rekultivierung (2018) ist im Nordosten eine Wiederbewaldung vorgesehen. Die überwiegenden Flächen sollen als extensive Streuobstwiese oder als Grünland entwickelt werden.

Durch die vorgesehene gewerbliche Weiternutzung muss einerseits Ersatz für die entfallenen Rekultivierungen erbracht werden, andererseits entstehen weitere ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft. Die naturschutzfachlichen Belange werden in einem Umweltbericht und einer artenschutzrechtlichen Prüfung umfassend abgearbeitet. Eine Umweltprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird durchgeführt.



Die Betriebserweiterung betrifft den südlichen Teil der Rekultivierungsplanung nach dem Antrag auf eine Erweiterung des Kiesabbaus aus dem Jahre 2018. Die geplante Streuobstwiese sowie Teile der geplanten Aufforstungs- und Grünlandflächen sind nach der geplanten Betriebserweiterung nicht mehr umsetzbar. Die Rückführung zur ursprünglichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie die im Norden des Änderungsbereich vorgesehene Streuobstwiese sind in weiten Bereichen nicht mehr möglich. Innerhalb des parallel durchgeführten vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Betriebshof Zwisler – Biggenmoos‘ Änderung und Erweiterung wird ein Konzept zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erstellt. Der vorliegende Rekultivierungsplan wird ebenfalls überarbeitet und angepasst. Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen einschließlich Waldausgleich sollen flächenschonend und möglichst im Naturraum durchgeführt werden.

Von der Änderung des Flächennutzungsplans sind Belange des Forstrechts betroffen. Innerhalb des Änderungsbereichs liegen 2 Waldflächen (Abb. kariert). Für die beiden im Abbauabschnitt BA3 gelegenen Teilflächen gibt es eine Genehmigung einer befristeten Waldumwandlung nach § 11 LWaldG vom 04.05.1998, die allerdings seit 2004 abgelaufen ist. Hier besteht eine Verpflichtung zur Wiederaufforstung. Die östliche Waldfläche liegt größtenteils im beantragten Bauabschnitt 4. Dort ist gemäß alter Rekultivierungsplanung eine Wiederaufforstung vorgesehen. Es handelt sich um Waldflächen i.S. des Landeswaldgesetzes. Soll für eine Waldfläche in einem Bauleitplan eine anderweitige Nutzung dargestellt (Flächennutzungsplan) oder festgesetzt (Bebauungsplan) werden, prüft die höhere Forstbehörde, ob die Voraussetzungen für eine dauerhafte Waldumwandlung vorliegen. Im vorliegenden Fall soll eine gewerbliche Nachnutzung erfolgen. Im Rahmen der Bauleitplanung muss ein entsprechender Antrag auf unbefristete Waldumwandlung nach § 10 Landeswaldgesetz gestellt werden. Für eine Genehmigung wäre eine Ersatzaufforstung zu erbringen. Aufgrund der Flächengröße (> 1 ha) ist gemäß UVPG eine standortsbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Diese wird im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags durchgeführt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird zunächst eine Waldumwandlungserklärung gemäß § 10 LWaldG den Planunterlagen beigelegt. Die östliche Waldfläche ist gemäß der Waldfunktionenkartierung als ‚Erholungswald der Stufe 2‘ ausgewiesen. In der Waldbiotopkartierung ist er südliche Waldrand der östlichen Fläche als ‚struktureiche Waldränder und Wald in Insellage mit potentiell Vorkommen des Wiedehopfs‘ geführt. Darüber hinaus gibt es Hinweise auf Vorkommen des Uhus. Dies wird ebenfalls im landschaftsplanerischen Fachbeitrag und im Artenschutzgutachten berücksichtigt.



PLANUNGSGEGENSTAND

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt ca. 2,5 km östlich der Kernstadt von Tettnang an der L 326 Richtung Neukirch. Das Areal liegt in der Gemarkung Tannau ca. 200 m nördlich der Ortslage von Biggenmoos. Das Gelände steigt von Süden nach Nordosten von 545 auf 560 m ü.NN an.

Die Erweiterungsfläche liegt im Bereich der Westallgäuer Moränenhügellandschaft und ist durch den großflächigen Kiesabbau geprägt. Nördlich und östlich schließen Waldflächen an. Die südlich gelegenen Flächen bis zur Landesstraße (L326) sind Obstplantagen.

Der Änderungsbereich beinhaltet im wesentlichen ehemalige Kiesabbauflächen. Im Norden befindet sich die Abbauabschnitt 1 bis 4. Auf den Wald- und Grünlandflächen steht der Kiesabbau unmittelbar bevor.



Eine Abgrenzung des ehemals geplanten Landschaftsschutzgebiets ‚Kogen‘ ist im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Unterschutzstellung wurde nicht vollzogen und wird seitens der zuständigen Behörden nicht weiterverfolgt. Im Änderungsbereich wird auf die Abgrenzungslinie verzichtet.

Die zur Betriebserweiterung benötigten Fläche schließen im Südwesten (Büro / Verwaltung) und im Osten (Betriebshof) an bestehende gewerbliche Bauflächen der Firma Zwisler an. Diese Betriebsfläche sind über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Betriebshof Zwisler-Biggenmoos‘ planungsrechtlich abgesichert. Diese Fläche wird im Flächennutzungsplan außerhalb des Änderungsbereiches als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Der FNP-Änderungsbereich orientiert sich am mittelfristig absehbaren Bedarf des ansässigen Betriebs. Die Weiterentwicklung nach Prinzipien der nachhaltigen Stoffkreisläufe erlaubt einen langfristigen Verbleib des Betriebes am Standort. Es soll eine sukzessive, bedarfsgerechte Erweiterung der vorhandenen Anlagen erfolgen. Im Norden des Änderungsbereiches wird die Fläche des (Abbauabschnitts 4) als Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Abbau beginnt sofort und erfolgt in den nächsten Jahren.

Der Standort ist nicht landschaftlich exponiert und auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung geeignet. Es besteht eine Vorbelastung durch den genehmigten Kiesabbau. Darüber hinaus sind nördlich des Änderungsbereichs größere Vorranggebiete für den Abbau und zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe im Regionalplan enthalten. Diese Ziele der Raumordnung werden auch im Entwurf 2020 weiterverfolgt. 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 Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich ausräumen. Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche am bestehenden Betriebsstandort entspricht dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

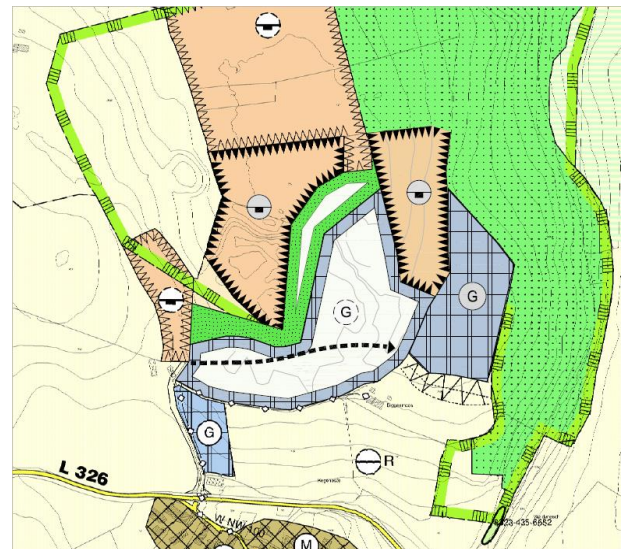
Der Planung liegt ein betriebliches Nutzungskonzept zugrunde, das die funktionale Zuordnung und der absehbare Flächenbedarf der Betriebsteile beinhaltet. Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen berücksichtigt die mittelfristig zur Standortsicherung und Entwicklung des ansässigen Firmenstandortes erforderlichen Flächen. Dies kann nur am Standort des Betriebes realisiert werden und erfolgt auf bisherigen Kiesabbauflächen. Dadurch wird die Inanspruchnahme anderer Flächen vermieden. Die generellen Planungsziele des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für das Gebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft behalten ihre Gültigkeit. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Voraussetzung für eine planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung in einem Bebauungsplan. Im Plangebiet sollen Betriebe und Anlagen zulässig sei, die im immissionsschutzrechtlichen Sinn nicht erheblich belästigen. 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. Damit werden unzumutbare Belästigungen oder Störungen in der Umgebung ausgeschlossen.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Betriebshof Zwisler-Biggenmoos‘ Änderung und Erweiterung. Die geplante Erweiterung gewerblicher Bauflächen dient ausschließlich der Bedarfsdeckung der ansässigen Firma. Durch die Änderung bleiben die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung und die Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans für die geordnete städtebauliche Entwicklung der Verwaltungsgemeinschaft erhalten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung. Es handelt sich um eine punktuelle Änderung, die den bestehenden Gewerbestandort stärken sollen. Die Fläche ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als Betriebsstandort geeignet. Die Planung führt nicht zu Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe- und Wohnstandorten. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Im Rahmen eines Scopingtermins wurde seitens der Behörden insbesondere auf diese Ziele der Raumordnung (Vorrangfläche für Kiesabbau) hingewiesen. Um diesem Ziel zu entsprechen, wird im Nordosten des Änderungsbereiches anstelle der Flächen für Wald und Landwirtschaft eine Fläche zur Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt. Eine Abbaugenehmigung liegt vor. Im Norden des Änderungsbereiches ist die Ausweisung des Wasserschutzgebietes Tettang-Biggenmoos (WSG-Zone III) geplant.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz soll, wie bisher über die L 326 erfolgen. Im Zuge der Betriebserweiterung ist der Bau eines Linkabbiegestreifens am Knotenpunkt L 326/Anschluss Fa. Zwisler/Anschluss Biggenmoos geplant und mit der Straßenbaubehörde des Regierungspräsidiums abzustimmen. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf das bestehende Straßennetz wurden gutachterlich untersucht (BS-Ingenieure 11/2022). Die L 326 und die beiden betroffenen Anschlusspunkte können in ihrem heutigen Ausbaustandard mit dem zusätzlichen allgemeinen Verkehrsaufkommen und dem nutzungsbezogenen Verkehrsaufkommen durch das geplante Bauvorhaben (Prognose- Planungsfall 2035) leistungsfähig betrieben werden. Es werden sehr gute Verkehrsqualitäten erreicht. Eine leistungsfähige Verkehrserschließung des Plangebietes zum Prognosehorizont 2035 ist somit gegeben. Aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens ist davon auszugehen, dass mit dem Projektbezogenen Neuverkehr keine wesentliche Beeinträchtigung des allgemeinen Verkehrs auf der L326 und dem Anschluss Biggenmoos verbunden ist.

Der östlich an den Änderungsbereich angrenzende Betriebshof ist im wirksamen Flächennutzungsplan fälschlicherweise als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Fläche wird auf der planungsrechtlichen Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Betriebshof Zwisler-Biggenmoos‘ (2006) genauso wie die südwestlich angrenzende Fläche gewerblich genutzt. Es handelt sich demgemäß ebenfalls um eine gewerbliche Baufläche. Die Darstellung wird korrigiert.



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit
Darstellung des Änderungsbereiches

8. FNP-Änderung
(ohne Maßstab)

Flächennachweis		vorher [ha]	nachher [ha]	Bilanz
	Waldflächen	1,68	0,00	-1,68
	Flächen für die Landwirtschaft	0,54	0,00	-0,54
	Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen	4,16	2,10	-2,06
	Fl. f.d. Gewinnung v. Bodenschätzen (geplant)	0,74	0,00	-0,74
	rekultivierte Fläche	1,78	0,00	-1,78
	Gewerbliche Baufläche (geplant)	0,00	5,05	5,05
	Grünfläche (geplant)	0,00	1,75	1,75
	gesamt	8,90	8,90	0,00

Zusammenfassend steht einer Zunahme der gewerblichen Bauflächen um 5,05 ha und der geplanten Grünflächen von 1,75 ha eine Abnahme der Waldflächen (1,28 ha), der Flächen für die Landwirtschaft (0,84 ha), der dargestellten Kiesabbauflächen (2,06 ha und 0,74 ha geplant) sowie der rekultivierten Kiesabbauflächen (1,88 ha) und gegenüber. Der Kiesabbau erfolgt durch die Firma Zwisler. Im Bereich Tettang mit Langnau/Tannau wird ca. 52% der Gesamtfläche landwirtschaftlich und ca. 27% forstwirtschaftlich genutzt.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ‚Betriebserweiterung Zwisler‘ durchgeführt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden dort planungsrechtlich abgesichert. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlich erheblichen Eingriffe im Vergleich zur vorliegenden Rekultivierungsplanung konkretisiert und unter Berücksichtigung der möglichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bewertet.

Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler und keine Hinweise auf Altlasten. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

UMWELTBERICHT

Belange von Natur und Landschaft

Zur 8. Flächennutzungsplanänderung wurde in der Fassung vom 20.12.2022 (ergänzt am 06.09.2023) durch das Büro Eberhard Landschaftsarchitekten, Konstanz ein Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Beurteilung (W. Löderbusch) vorgelegt:

Die Firma Herrmann Zwisler, Besitz- und Verwaltungs-GmbH & Co. KG plant zur Sicherung und Entwicklung ihres Standortes eine rd. 8,9 ha große Erweiterung ihrer Betriebsflächen in Tettang-Biggenmoos. Die Erweiterung erfolgt in einem unmittelbaren funktionalen und räumlichen Bezug zum bestehenden Gewerbegebiet ‚Betriebshof Zwisler – Biggenmoos‘. Durch die Anknüpfung an die bestehenden Betriebsteile und die Weiterentwicklung der vorhandenen Erschließung sollen die Raumansprüche der Erweiterung bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend sowie umweltschonend erfüllt werden.

Zur Realisierung der geplanten betrieblichen Erweiterung ist der bestehende FNP der VVG Tettang zu ändern und eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 S. 3 BauNVO aufzunehmen. Die Flächen zur Betriebserweiterung sind im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als Flächen für den Kiesabbau, als Waldflächen sowie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Bereich der Kiesgrube liegt eine aktuelle Rekultivierungsplanung vor, die eine landschaftsgerechte Wiederherstellung des Areals vorsieht.

Bestehende Schutzgebiete sind mit Ausnahme der Schutzzone III des geplanten WSG ‚Tettang-Biggenmoos‘, die bis in die nordwestliche Randzone des Änderungsbereiches reicht, nicht betroffen. Im Zuge der Bebauung werden gesetzlich geschützte Biotope in Anspruch genommen. Die Beantragung von Ausnahmegenehmigungen (auch für die Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen) erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Weitere gesetzlich geschützte Objekte/Strukturen sind nicht betroffen.

Die Waldfunktionenkartierung weist im nordöstlichen Teil der Erweiterungsfläche noch Erholungswald der Stufe 2 aus, der allerdings im Zuge des vorgängigen Kiesabbaus entfällt.

Die Erweiterungsfläche ist derzeit durch den laufenden Kiesabbau und die Betriebsanlagen der Firma Zwisler bereits weitgehend anthropogen überprägt und vorbelastet.

In der Planung zur Rekultivierung der Kiesgrube ist im Nordosten eine Wiederbewaldung vorgesehen. Die überwiegenden Flächen sollen danach als extensives Grünland sowie als Streuobstwiese entwickelt wer-

den. Durch die geplante gewerbliche Folgenutzung entfällt das Rekultivierungskonzept. Die damit verbundenen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sind deshalb gebietsextern zu kompensieren. Darüber hinaus sind aufgrund der geplanten Nutzung auch zusätzliche betriebsbedingte Effekte (Lärm, Licht, erhöhtes Verkehrsaufkommen) nicht auszuschließen, die sich nachteilig und störend auf die Umgebung auswirken können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine unbefristete Waldumwandlung nach §9 LWaldG für die Waldfläche beantragt, die nach dem Kiesabbau im Plangebiet wiederhergestellt werden soll und durch die geplante gewerbliche Folgenutzung dauerhaft entfällt.

Auf Grund der vorliegenden Untersuchungen zum Arten- und Biotopschutz, wird davon ausgegangen, dass die geplante gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung bestimmter Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen und zum Funktionserhalt in der Konzeption des Baugebietes zu keiner Verwirklichung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG führen wird.

Alternativstandorte, die für die Betriebserweiterung der Fa. Zwisler besser geeignet wären, sind nicht erkennbar. Die betrieblichen Synergieeffekte und die wirtschaftlichen Aspekte sprechen eindeutig für den gewählten Standort. Gründe aus fachlicher Sicht sind die funktionale und räumliche Verbindung zum bestehenden Gewerbegebiet 'Betriebshof Zwisler - Biggenmoos', die Vornutzung und Überprägung von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Zuge des Kiesabbaus sowie das Fehlen umwelt- und naturschutzfachlicher Ausschlusskriterien und gravierender Konflikte. Die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die mit dem Entfall der geplanten Rekultivierung der Kiesgrube entstehen, lassen sich dabei nach dem gegenwärtigen Bearbeitungsstand durch geeignete Vorkehrungen und Maßnahmen gebietsextern kompensieren.

Art und Umfang der Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen werden im Zuge der Bebauungsplanung ermittelt. Darauf aufbauend wird ein Konzept zur Vermeidung und Minimierung sowie zur Kompensation der Beeinträchtigungen entwickelt. 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. Dort werden auch geeignete Maßnahmen für die Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffs aufgezeigt. Die Maßnahmen werden im Umweltbericht zum parallel durchgeführten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Betriebshof Zwisler – Biggenmoos' Änderung und Erweiterung konkretisiert.

Im Rahmen der beantragten Kiesgrubenerweiterung wurde durch W. Löderbusch (20.09.2022) eine artenschutzrechtliche Beurteilung der geplanten Betriebserweiterung Biggenmoos erstellt:

Für Teile der vorhandenen Gehölze wurden dabei eine Bedeutung als Brutrevier für Vögel festgestellt. Die insektenreichen südorientierten Wiesenflächen dürften für Fledermäuse eine Bedeutung als Nahrungshabitat besitzen. Die intensiv genutzten Fahr-, Lager und Abbauflächen, die mehr als die Hälfte des Plangebiets ausmachen, sind für sowohl für Brutvögel als auch für Fledermäuse von geringer Bedeutung. Um Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäuse möglichst gering zu halten und artenschutzrechtliche Verstöße zu vermeiden, werden Vermeidungsmaßnahmen und funktionserhaltende Maßnahmen benannt. Insbesondere auf den Flächen am Ostrand der Grube wurden auf blüten- und insektenreichen Flächen Zauneidechsen angetroffen. Weiterhin wurden einige seltene Wildbienen und Käferarten gefunden. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen werden im parallel durchgeführten vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren konkretisiert und sowohl planungsrechtlich als auch innerhalb des begleitenden Durchführungsvertrages rechtlich gesichert. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen.