



AUFTRAGGEBER

Stadt Tett nang

PROJEKT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

'Betriebshof Zwisler - Biggenmoos' Änderung und Erweiterung

BETREFF

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Stadt Tettnang

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

'Betriebshof Zwisler - Biggenmoos' Änderung und Erweiterung

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Fassung vom 23.01.2026

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

Auftragnehmer: EBERHARD LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
UMWELT. LANDSCHAFT.FREIRAUM.
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

Projektnummer: 071.1-21

Das Dokument beinhaltet Angaben zu Grundstücks- bzw. Flurstücks Nummern zur Zeit der Planaufstellung. Diese können sich im Laufe der Jahre ändern. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Änderung von Grundstücks- bzw. Flurstücks- Nummern der Lagebezug aufrecht erhalten bleibt und damit die Verbindlichkeit der beschriebenen Sachverhalte zu übertragen ist.

O:\Daten\071.1-21 a\5 Arbeitsdateien\5.2 Text\5.23 Vorl_Fsg\Zusammenfassende Erklärung\071.1 Zwisler Zusammenfassende Erklärung vBPL.docx

1.

Allgemeines

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 Tett nang-Biggenmoos. Die geplante gewerbliche Baufläche dient der Standortsicherung und der Entwicklung des Firmenstandortes Zwisler und der Sicherung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen der Stadt Tett nang.

Voraussetzung für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Um die hierfür notwendige Rechtsgrundlage zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Tett nang im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens, eine gewerbliche Baufläche gem. §1 Abs. 1 Satz 3 BauNVO auszuweisen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch den Trockenabbau von Kies geprägt und umfasst neben abgebauten und z.T. bereits rekultivierten Teilflächen noch einen geplanten Abbaubereich. Für die Kiesgrube liegt eine genehmigte Rekultivierungsplanung vor, die eine landschaftsgerechte Wiederherstellung von Naturhaushalt und Landschaftsbild nach dem Abbau vorsieht.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert, der Feststellungsbeschluss wurde am 12.06.2024 gefasst.

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2.

Verfahrensablauf

28.04.2021	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13b BauGB
16.02.2022	Billigung Planentwurf und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4(1) BauGB
15.03.2023	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung mit Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB, Billigung Planentwurf und Beschluss über die Durchführung der förmlichen Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB
27.04.2023 - 30.05.2023	Durchführung der regulären Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
04.06.2025	

Ergebnis der regulären Beteiligung mit Abwägungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB, Billigung Planentwurf, sowie Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

09.07.2025 -
08.08.2025

Durchführung der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

26.11.2025

Ergebnis der erneuten Beteiligung mit Abwägungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

3.

Inhalte der Planung

Der Planung liegt ein Nutzungskonzept der Firma Zwisler zugrunde. Die geplante Erweiterung der Betriebsflächen erfolgt zur:

- Sicherung des Kiesabbaus und eine den Kiesabbau effektiv unterstützende Folgenutzung,
- nassmechanischen Aufbereitung und Recycling von Bodenmaterial,
- Vorsortierung von Baumischabfällen aus dem Containerdienst, Aus sortieren von Holz, Papier, Folien, Bauschutt und anderen Wertstoffen,
- Lagerung von Naturbaustoffen wie z.B. Mauersteine, Kiese, Edel splitte, Wasserbausteinen,
- Herstellung und Lagerung von Substraten für den Garten- und Land schaftsbau, sowie der 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.
- Herstellung von Transportbeton auf dem Gelände aus Recycling,
- Zuschlagstoffen aus vorgeschalteten Aufbereitungsprozessen (Bau schutt-Recycling und Aushubaufbereitung).

Hierfür werden neben dem Betonwerk auch Zementsilos und Lagerbo xen für Zuschlagstoffe benötigt. Für die Realisierung der geplanten Be triebserweiterung werden zusätzliche Flächen, Gebäude und Anlagen benötigt. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Betriebszufahrt.

4.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Vorhabengebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die möglichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung enthalten sind. Auf Grund der Vornutzung des Plangebietes durch den Kiesabbau ist zwar von keiner besonderen Funktionsfähigkeit und Empfindlichkeit der abiotischen Schutzgüter auszugehen, anlagebedingt sind aber

trotzdem vor allem hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Boden-Wasserhaushalt erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten, die durch die geplante Bebauung und Flächenversiegelung verursacht werden.

Konflikte mit Artenschutz und Biotopen (**Schutzgut Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt**) resultieren aus der Inanspruchnahme einer Reihe von Biotopstrukturen/Habitate, die im Zusammenhang mit dem Abbau entstanden sind bzw. durch die Rekultivierungsplanung entfallen; darunter auch Flächen/ Strukturen, die den Kriterien als geschütztes Biotop, sowie den Kriterien von Lebensräumen gemeinschaftsrechtlich geschützter und wertgebender Arten entsprechen. Betroffen sind insbesondere Magerwiesen mittlerer Standorte sowie Feldgehölze. Darüber hinaus entfallen die im Rahmen der genehmigten Rekultivierungsplanung geplanten Streuobstwiesen, Grün- und Waldflächen. Für den Entfall der Streuobstwiesen, der Magerwiesen und der Feldgehölze wurde ein Antrag auf ein naturschutzrechtliche Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 33 und §33a NatSchG gestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine unbefristete Waldumwandlung nach § 9 LWaldG für die Waldflächen beantragt, die ursprünglich nach dem Kiesabbau im Plangebiet wiederhergestellt werden sollten und durch die geplante gewerbliche Folgenutzung dauerhaft entfallen.

Besonders geschützte und wertgebende Pflanzenarten kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Nach den faunistischen Erhebungen tritt im Plangebiet sowie seiner unmittelbaren Umgebung allerdings eine Reihe nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützter sowie wertgebender Tierarten auf (verschiedene Fledermausarten, Neuntöter, Zauneidechse).

Die **Schutzgüter Boden und Fläche** werden vor allem durch die Überbauung und Versiegelung beansprucht. Trotz Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung verbleiben dauerhafte, nicht vermeidbare Funktionsverluste, die schutzgutübergreifend über Maßnahmen über das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt kompensiert werden können.

Für das **Grundwasser** sind bei Umsetzung der vorgesehenen technischen Schutzmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Hinsichtlich des **Oberflächenwassers** kommt es durch die Versiegelung zu einer Minderung der natürlichen Retentionsfunktion. Dies wird durch Regenwasserbewirtschaftung zur Rückhaltung und Behandlung des Oberflächenwassers im Plangebiet, der Nutzung als Prozesswasser sowie der Begrenzung der Flächenversiegelung auf das technisch mögliche Maß weitgehend vermindert.

Beim **Schutzgut Klima und Luft** führt die geplante Versiegelung und Überbauung nur zu einer sehr begrenzten Minderung klimatischer Ausgleichsfunktionen, die auf das Plangebiet beschränkt bleibt. Regionale Kalt- und Frischluftbahnen werden nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der Nutzungen und Anlagen im Bebauungsplangebiet werden Emissionen freigesetzt; die gesetzlichen Regelungen werden eingehalten.

Mögliche Auswirkungen auf das **Schutzgut 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 entfalten keine stärkere Fernwirkung, sofern sie sich an den Höhen benachbarter Gebäude orientieren.

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen (**Schutzgut Mensch**) sind nicht betroffen. Die Untersuchung der Verkehrs- und Lärmauswirkungen hat gezeigt, dass keine erheblichen zusätzlichen Belastungen zu erwarten sind und gesetzliche Richtwerte eingehalten werden. Die Erholungsfunktionen werden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt, da relevante Rad- und Wanderwege außerhalb des Plangebiets liegen.

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale (**Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**). Unter dem Aspekt 'Sachgüter' ist der bestehende Rohstoffabbau von Belang. Der Bebauungsplan umfasst Flächen(-anteile), die sich noch in Abbau befinden bzw. zum Abbau vorgesehen sind. Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist an den zeitlich bisher nicht konkret festgelegten Abschluss des Kiesabbaus gebunden (Vorrang Kiesabbau). Die kulturhistorisch bedeutsamen Streuobstbestände werden im Rahmen der externen Ausgleichsmaßnahmen durch Neuanlage von Streuobstflächen ersetzt.

Zur Vermeidung und Minimierung dienen unter anderem der Erhalt naturschutzfachlich bedeutsamer Vegetationsbestände und Böschungen innerhalb des Plangebietes, die Abschirmung des Plangebietes gegenüber dem westlich anschließenden Freiraum durch einen Grünflächenkorridor, der Einsatz insektenverträglicher Beleuchtung, Vorkehrungen für Photovoltaikanlagen sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Vogel-schlag.

Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen (CEF) beinhalten ein Umsiedlungs- und Stabilisierungskonzept für die Zauneidechsenpopulation, der Erhalt und die Entwicklung magererer, blütenreicher Offenlandbereiche als Lebensräume für Insekten und den Neuntöter, die Kontrolle der Gehölze auf Fledermausquartiere und die Anlage von Ersatzquartieren bei Rodung von Habitatbäumen, sowie die Befristung der Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit.

Gebietsexterne Maßnahmen im räumlichen Umfeld der geplanten gewerblichen Fläche umfassen die Neuanlage mehrerer Streuobstwiesen, die Anlage von Feldgehölzen und Saumstrukturen, die Nutzung vorhandener Ökokontomaßnahmen („Christusmoos“) und die Kompensation des Waldverlustes. Dieser wird durch eine Aufforstung auf rd. 1,85 ha westlich der geplanten gewerblichen Fläche kompensiert. Auf der Fläche wird ein standortgemäßer Eichen-Sekundärwald mit breitem Waldsaum gepflanzt. Die Maßnahme gleicht den forstrechtlichen Kompensationsbedarf vollständig aus.

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch die Ökokonto- Maßnahme 'Kiebitzfläche am Weiherhof' in Donaueschingen ausgeglichen.

Insgesamt zeigt die Umweltprüfung, dass die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu bewältigen sind. Durch die Kombination aus Eingriffsminimierung, landschaftsbezogener Gestaltung, Aufforstung und externer Kompensation wird sichergestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Das Vorhaben ist mit den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes vereinbar.

5.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen Stellungnahmen in Form einer Sammeleingabe von 25 Bürgerinnen und Bürgern des Ortsteils Büchels ein. Wesentliche Punkte waren die Forderung nach einer Umgehung von Büchel, die unklare Folgenutzung des Standortes nach dem Kiesabbau sowie die Berücksichtigung des nicht ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes 'Kogen'.

Die Einwände wurden zurückgewiesen. Der Forderung nach einem Verkehrs- und Immissionsgutachten wurde entsprochen. Das geplante Vorhaben ist aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig; eine wesentliche verkehrliche Belastung durch den projektbezogenen Neuverkehr ist nicht zu erwarten. Eine Einbindung des Vorhabens durch Eingrünungsmaßnahmen wurde berücksichtigt, Lage und Höhe der geplanten Erdwälle wurden geprüft.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

6.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Offenlage und der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden in Synopsen zusammengefasst und dem Gemeinderat mit Abwägungsvorschlägen vorgelegt.

Die Abwägung erfolgte in den öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates vom 15.03.2023, 04.06.2025 und 26.11.2025. Die Ergebnisse sind in den entsprechenden Sitzungsprotokollen festgehalten.

Um eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung zu gewährleisten, wurde im Bebauungsplan die bedingte Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nach § 9 Abs. 2 BauGB im Bereich der Teilflächen T2 und T3 festgesetzt. Weitere Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.

7.

Standort- und Planungsalternativen

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 zur bestehenden gewerblich genutzten Fläche '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 durch geeignete Vorkehrungen und Maßnahmen gebietsextern kompensieren.

8.

Fazit

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Sicherung und Entwicklung der Firma Herrmann Zwisler in Biggenmoos, Tett nang geschaffen.

Die Erweiterungsfläche ist derzeit durch den laufenden Trockenabbau von Kies und die Betriebsflächen der Firma Zwisler bereits weitgehend anthropogen übergeprägt und vorbelastet. Zur Minimierung sowie zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen des geplanten Baugebietes umfasst das umwelt- und naturschutzfachliche Konzept eine Reihe von Vorkehrungen und Maßnahmen innerhalb des Plangebietes, die in den Bebauungsplan übernommen wurden. Zur Kompensation der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen auf Natur- und Landschaft wird ein Konzept externer Maßnahmen eingesetzt und zusätzlich das verbleibende Defizit durch einer Ökokonto Maßnahme ausgeglichen.

Strukturen/Biototypen, die im Zuge der Planung in Anspruch genommen bzw. durch den Entfall der Rekultivierungsplanung ausgeglichen werden müssen und den Kriterien von geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG / § 33 und § 33a NatSchG entsprechen, werden durch die gebietsinternen und gebietsexternen Maßnahmen kompensiert.

Die Verwirklichung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei den geschützten und wertgebenden Tierarten lässt sich durch das vorgesehene Maßnahmenkonzept vermeiden.

Der forstrechtliche Ausgleich für die entfallende Waldfläche im Bereich des Bebauungsplangebietes wird durch die Ersatzaufforstung westlich der geplanten gewerblich genutzten Fläche gewährleistet.

Unter Berücksichtigung aller Aspekte und nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat der Stadt Tettngang daher am 26.11.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Betriebshof Zwisler - Biggenmoos' Änderung und Erweiterung als Satzung beschlossen.