

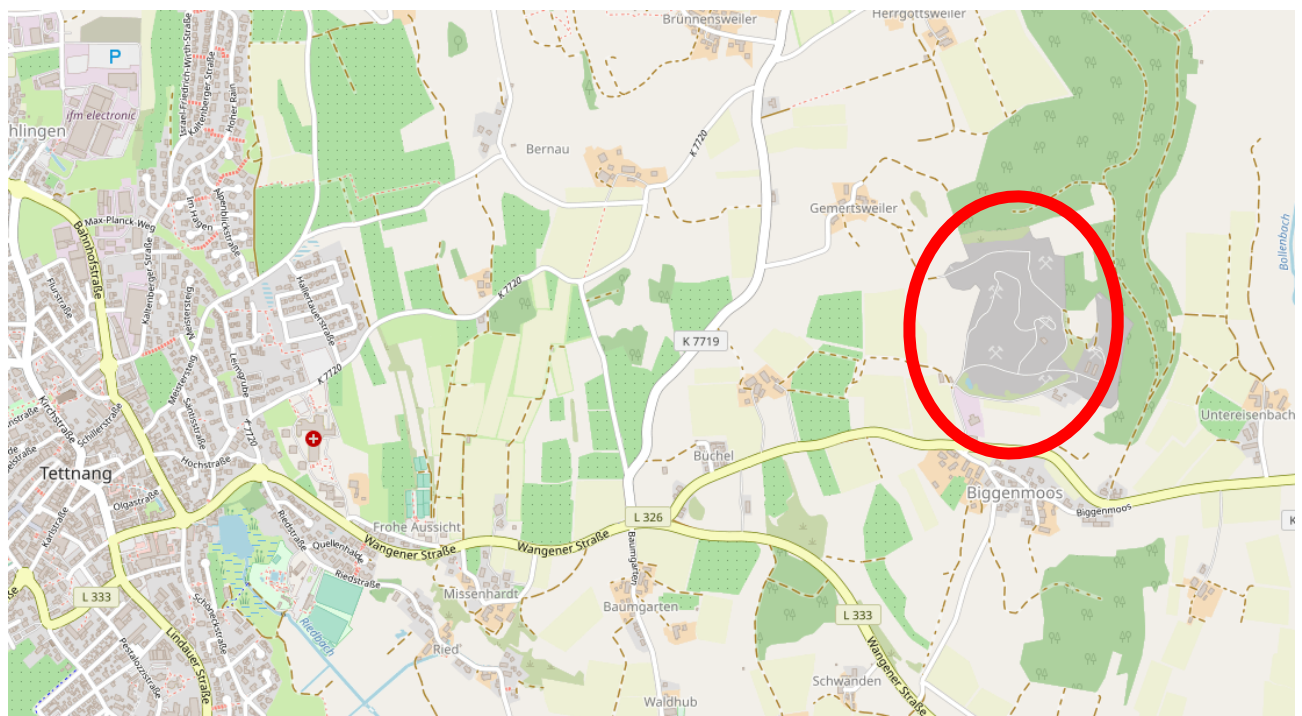


Stadt Tettang

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

**Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise
Örtliche Bauvorschriften
Begründung**

25.09.2025



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



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

Umweltbericht zum Entwurfsbeschluss

Büro Eberhard Landschaftsarchitekten, Konstanz Sachstand 25.09.2025
Bestandteil der Begründung – siehe gesonderter Band

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 Tettang 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 (M 1:2.000) vom 25.09.2025
sowie aus den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen vom 25.09.2025
- Örtliche Bauvorschriften vom 25.09.2025
- Vorhaben- und Erschließungsplan
Lageplan mit geplanter Nutzung (M 1:1000) vom 04.09.2023
Lageplan Entwässerungskonzept (M 1:500) vom 04.09.2023

Beigefügt gem. § 9 Abs. 8 BauGB ist die gemeinsame Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften vom 25.09.2025
Umweltbericht und Grünordnungsplan / spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 25.09.2025

aufgestellt

Tettang, den



KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

Regine Rist, Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **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. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. S.25) m.W.v. 28.06.2025
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S.71) m.W.v. 01.09.2025

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,
Kieslagerung, -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) dienen.
 - 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 und kumulativ
- 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 15.11.2022. 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).
- 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.
Die Errichtung von baulichen Anlagen mit Feuerstätten und von Gebäuden ist innerhalb des im Lageplan eingezeichneten Waldabstandes nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.
- 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 Grünordnungsplan (Büro Eberhard 25.09.2025),
- 7.2 Flächen und Maßnahmen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Maßnahmen sind gemäß Grünordnungsplan (Büro Eberhard 25.09.2025) dauerhaft zu erhalten.
M 1.1.1 Erhalt der vorhandenen Feldhecke als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- 7.3 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die Maßnahmen sind gemäß Grünordnungsplan (Büro Eberhard 25.09.2025) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- M 1 Anlage und Gestaltung von Grünflächen (Artenliste siehe Umweltbericht und Hinweise)
- M 1.1 Grünflächen am Südrand der gewerblich genutzten Fläche
Eingrünung der gewerblich genutzten Fläche und Sichtschutz gegenüber der Bebauung von Biggenmoos durch einen gehölzbestockten Erdwall;
- M 1.1.1 Erhalt des vorhandenen Gehölzbewuchses (Feldhecke) (ca. 0,31 ha)
- M 1.1.2 Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen zur Ergänzung im östlichen Abschnitt
Überstellung der Fläche mit Einzelbäumen zur landschaftlichen Einbindung der gewerblich genutzten Fläche gegenüber des Ortsteils Biggenmoos (ca. 0,07 ha)
- M 1.1.3 Gestaltung der Grünfläche als Zauneidechsen-Habitat
Beseitigung von Brombeer-gebüsch, sowie regelmäßige Entfernung aufkommender Gehölze zur Sicherung der Fläche als Zauneidechsenhabitat (ca. 0,29 ha)
- M 1.2 Grünfläche am Westrand der gewerblich genutzten Fläche
Abschirmung der gewerblich genutzten Fläche gegenüber dem westlich angrenzenden Freiraum durch Anlage einer mind. 30 m breiten Grünfläche (Waldabstand) mit naturnaher Gestaltung / landschaftstypischen Strukturen.

- M 1.2.1 Offenhaltung der Böschung, Erhalt von Extensivgrünland (Zieltyp: Magere Flachland-Mähwiese), Entwicklung von Saumstrukturen zum geplanten Wald (ca. 0,76 ha)
- M 1.2.2 Anlage von mageren und artenreichen Wiesen, Saumstrukturen und Gehölzgruppen
- M 1.3 Erhalt des Teiches mit Ufervegetation (Sammelbecken für Niederschlagswasser)
Erhalt der Feldhecke im Süden des Plangebietes (ca. 0,13 ha)
- M 2 Vorkehrungen zum Umweltschutz in gewerblich genutzter Fläche
- M 2.1 Regenwasserbewirtschaftung / Sammlung von Niederschlagswasser
sowie Rückführung und Versickerung in den natürlichen Wasserkreislauf bzw.
Nutzung als Prozesswasser (ca. 0,31 ha)
- M 2.2 Begrenzung der Flächenversiegelung / Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige Flächen,
die nur im Bedarfsfall genutzt werden, sind möglichst mit durchlässigen, offenporigen
Belägen (Schotterrassen, wassergebundene Decken, Kiesbeläge, wasserdurchlässige
Pflaster zu versehen. Bituminös gebundene Decken sind zu vermeiden.
- M 3 artenschutzrechtliche Vorkehrungen und Maßnahmen zur Stabilisierung und Entwicklung
von Lebensräumen wertgebender Arten
- M 3.1 Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölzrodungen nur in der Winterruhezeit zulässig
(vor dem 01.03. und nach dem 01.10.); Entwicklung von mageren, blütenreichen Flächen
als Nahrungshabitat für den Neuntöter (M 1.2.1 und 1.2.2).
Zum Schutz der Fledermäuse sind notwendige Gehölzrodungen nur außerhalb der
Wochenstubenzeit und außerhalb der Wanderzeit der Fledermäuse durchzuführen
(von November bis Februar). Bei Beseitigung von Höhlenbäumen sind pro entfallender
fledermausgeeigneter Höhle zwei Fledermauskästen und ein Höhlenbrüterkasten
an geeignete Bäume auf dem vorhanden Erdwall im Süden anzubringen.
Verschiebung der Zauneidechsen-Population durch Vergrämung und Aufwertung der
Zielflächen (M 1.1.3, 1.2.1 und 1.2.2).
- M 3.2 Entwicklung von Insektenhabitaten
Anlage von mageren, blütenreichen Wiesen (Magere Flachland-Mähwiese)
als Lebensraum für Insekten (s. M 1.2.2) (ca. 1,38 ha)
- M 3.3 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung / Als Außenbeleuchtung sind insektenschonende
und fledermausfreundliche Lampentypen zu verwenden
(Lichtstrahl nach unten, insektendicht gekoffert, Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin
und geringem UV- und Blauanteil).
Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die
flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sind nicht zulässig.
- M 3.4 Verwendung wildtierverschträglicher Photovoltaikanlagen
Photovoltaikanlagen unter Verwendung von Modulen mit Floatglas sind unzulässig.
Photovoltaikanlagen sind nur unter Verwendung von Modulen mit sogenannten Anti-Reflex-
Strukturglas (Reflexion des Lichtes diffus und nicht polarisiert) zulässig.

Hinweis: Die Reflexion und somit die strahlungsbedingte Anlockwirkung für Insekten und Vögel soll entsprechend dem Stand der Technik auf maximal 3% je Solarglasseite reduziert werden. Härtegrad bzw. Weichheit des Oberflächenmaterials sollten so gewählt werden, dass Tötungsrisiken für Tiere (insbesondere Avifauna und Insekten) minimiert werden. Für Photovoltaikanlagen wird die Verwendung z.B. von Modulen mit AntiReflex-Strukturierung vom Typ Albarino-P der Firma Zentralsolar Deutschland oder ein vergleichbares Produkt empfohlen.

- M 3.5 Maßnahmen gegen Vogelschlag. Glasfassaden und größere Glasflächen sind
vogelschonend auszuführen. Das Risiko gegenüber Vogelschlag ist zu minimieren.

Hinweis: Fenster sollten zum Schutz gegen Vogelschlag mit für Vögel erkennbarem Glas ausgestattet werden, wie z.B. die Reduzierung von Durchsichten durch Aufbringen oder Einarbeiten von Markierungen im Punktraster oder an der Außenseite der Fenster. Eckverglasung und das Aufbringen von Greifvogelsilhouetten sind zu vermeiden. Fassadenverkleidung aus fest installierten Lamellen, Holzplatten oder Metallgittern ist zu bevorzugen. Weitere Möglichkeiten sind der Broschüre 'Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht' zu entnehmen (Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer,

H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

7.4 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (Zuordnungsfestsetzungen)

Die Maßnahmen sind gemäß Grünordnungsplan (Büro Eberhard 25.09.2025) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die externen Maßnahmen sind durch städtebauliche Verträge zu sichern.

- M 4 Ersatzaufforstung (Flst.Nr. 780, Gemarkung Tannau, 1,85 ha)
- M 5.1 Anlage einer Streuobstwiese, Pflanzung von hochstämmigen Streuobstbäumen (Flst.Nr. 767, Gemarkung Tannau, 1,36 ha)
- M 5.2 Anlage einer Streuobstwiese und einer Fettwiese mit Feldgehölz (Flst.Nr.108/2, 118, 120, 1245/1, Gemarkung Tannau, 1,42 ha)
- M 5.6 Ökokontofläche ‚Christusmoos‘ nördlich Wiedenbach an der Schwarzach (ca. 1,7 ha) Gewässerentwicklung mit Auwaldpflanzung, Hochstaudensaum, Dornhecke und Großseggenried (Stadt Ravensburg Flst.Nr. 1822, 1708/3, 1708/6, 1816, Teilflst. 1816)
- M 5.8 Ökokonto-Maßnahmenkomplex ‚Kiebitzfläche am Weiherhof‘ Gehölzreduktionen, Anlage von wasserführenden Blänken, naturnahe Grabengestaltung, dauerhafte Beweidung zur Lebensraumverbesserung und Ansiedlung des Kiebitzes auf Flst.Nr. 5889/0, 5891/0, 5892/0 und 5893/0 (ca. 12,9 ha) (Gemeinde Donaueschingen, Gemarkung Donaueschingen)

7.5 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.

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

Die schalltechnisch relevante Nutzung der einzelnen Baufelder ist einsprechend der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebshof Zwisler -Biggenmoos" Änderung und Erweiterung der Stadt Tettnang" der BEKON Lärmschutz &Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA22-188-G01-01" vom 07.08.2023 zu gestalten.

Die in der schalltechnischen Untersuchung unter Punkt 8 aufgeführten Schallleistungspegel LWA und unter Punkt 10 aufgeführten Einwirkzeiten der einzelnen Maschinen und Anlagensind einzuhalten.

Variationen sind zulässig, sofern sich hieraus keine Überschreitungen der zulässigen Beurteilungspegel ergeben. Dies bedarf jedoch einer schalltechnischen Überprüfung.

B. HINWEISE

1. Bodenschutz / Altlasten / Abfallverwertung

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.

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach §3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreWiG) vorzulegen. Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen. Die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde ist im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

2. Geologie und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Ilmensee- und Tettang-Subformation. Aufgrund der Vornutzung ist mit lokalen Auffüllungen, die nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden bei Austrocknung und Quellen (bei Wiederbefeuchtung des tonig-schluffigen Verwitterungsbodens) ist zu rechnen.

Die Kiesgrube ist als künstlicher Aufschluss im Geotopkataster das Geotop Nr. 10163 enthalten.

Bei der weiteren Planung ist auf einen nach bodenmechanischen Kriterien zu bemessenden Abstand zu evtl. Steilwänden des Rohstoffabbaugebiets und der möglichen Gefahr von Steinschlag und Felssturz zu achten. Zur Klärung weiterer geotechnischer Fragen (z.B. Schichtung und Tragfähigkeit des Untergrundes, Grundwasser, Baugrubensicherung etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

3. Schmutzwasser- und Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Der nördliche Teil des Plangebiets befindet sich im geplanten Wasserschutzgebiet Tettang-Biggenmoos, WSG-Zone III. Nach Entfernung der schützenden Deckschichten besteht grundsätzlich die Gefahr des Eintritts 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. Soweit Abwasser anfällt, ist eine Reinigung und Entsorgung nach dem Stand der Technik im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Lagerflächen, auf denen Recyclingmaterial oder Boden mit erhöhten Schadstoffgehalten gelagert werden soll, sind zum Grundwasserschutz mit einem wasserundurchlässigen Bodenbelag zu versehen und ordnungsgemäß zu entwässern.

4. Pflanzlisten / Pflanzgebote

Die Bepflanzung erfolgt gemäß Umweltbericht / Grünordnungsplan vom 16.12.2022. Dort sind den einzelnen Maßnahmen unterschiedliche Pflanzlisten zugeordnet.

5. Belange des Artenschutzes

Durch Beachtung der folgenden Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte bei der Bauausführung und im Betrieb vermieden 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 (insbesondere landschaftszugewandten) Glasfronten der Gebäude sollen größere Glasflächen vogelschonend ausgeführt werden. Weitere Hinweise zu geeigneten Schutzmaßnahmen geben z.B. die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, 2021) sowie der Senat von Berlin und die Schweizer Vogelschutzwarte Sempach (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2022).
- 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.

6. 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. Die Errichtung von baulichen Anlagen mit Feuerstätten und von Gebäuden ist innerhalb des im Lageplan eingezeichneten Waldabstandes jedoch nicht zulässig. 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.

7. Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine Kulturdenkmale bekannt. Die Kiesgrube ist jedoch als künstlicher Aufschluss im Geotopkataster enthalten.

Sollten dennoch bei Erdarbeiten archäologische Funde (z.B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Gräber, Mauerreste, Brandschichten) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) entdeckt werden, ist dies gemäß §20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Diese sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollen schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

8. 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

Regine Rist, Bürgermeisterin

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 und 1252 betroffen.

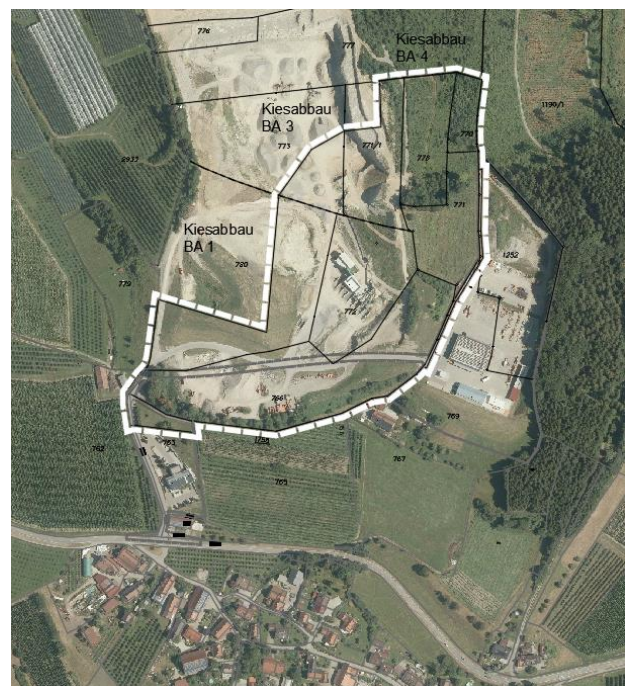
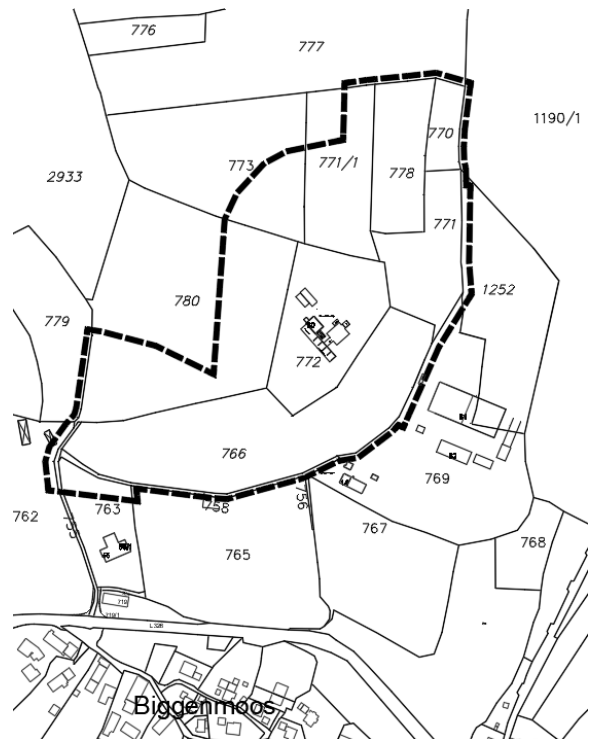
Die Abbausohlen liegen bei 545 m ü.NN. Das noch nicht ausgekieste Bestandsgelände reicht im Nordosten des Plangebiets bis auf 560, im Nordwesten bis auf ca. 573 m ü.NHN hinauf.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 9,07 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 die Genehmigung des Abbau-Abschnitts IV und die Verlängerung der Genehmigung für BA I-III erteilt. Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan kann erst dann erfolgen, wenn der Nachweis erbracht wurde, dass der Rohstoffabbau in den betreffenden Flächen abgeschlossen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans orientiert sich am mittelfristig absehbaren Bedarf des ansässigen Betriebs. Die benötigten Grundstücke 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. Die ausgewiesenen Bauflächen werden nur durch den Vorhabenträger genutzt. Eine Neuansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ist nicht vorgesehen.

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

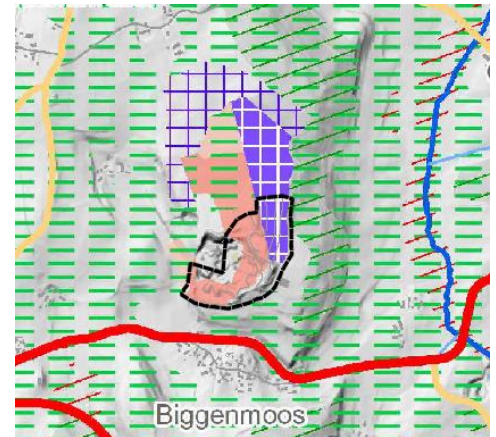
- Sicherung des Kiesabbaus und eine den Kiesabbau effektiv unterstützende Folgenutzung;
- Die nassmechanische Aufbereitung und Recycling von Bodenmaterial.
- Die Vorsortierung von Baumischabfällen aus dem Containerdienst, Aussortieren von Holz, Papier, Folien, Bauschutt und anderen Wertstoffen.
- Die Lagerung von Naturbaustoffen wie z.B. Mauersteine, Kiese, Edelsplitte, 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 2023 (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 Kiesabbauf Flächen 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 für den Teilbereich T1. Die künftige gewerbliche Nutzung der Teilflächen T2 und T3 erfordert 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 bleiben die beiden Flächen T2 und T3 daher bis zum, vollständigen Kiesabbau als „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 in den Teilbereich T2 und T3. Da im Bebauungsplan der nordöstliche Bereich (Flächen T2 und T3) mit der genannten bedingten Zulässigkeit der geplanten Nutzungen belegt ist, die erst nach erfolgtem Kiesabbau genehmigt werden kann, ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



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 und entlang der westlichen Baugrenze am Betriebshof überplant und geändert, im Übrigen erweitert. Die Abbildung zeigt den bestehenden Bebauungsplan und den Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung.



Der alte Bebauungsplan ‚Betriebs Hof Zwisler–Biggenmoos‘ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Betriebs Hof Zwisler – Biggenmoos‘ Änderung und Erweiterung verdrängt. In der Abbildung ist ebenfalls die Abfolge des Kiesabbaus (Bauabschnitte) dargestellt. BA1 bis 3 sind weitestgehend abgeschlossen. Im BA 4 (Abbaugenehmigung 15.11.2022) erfolgt der Abbau in den nächsten Jahren.

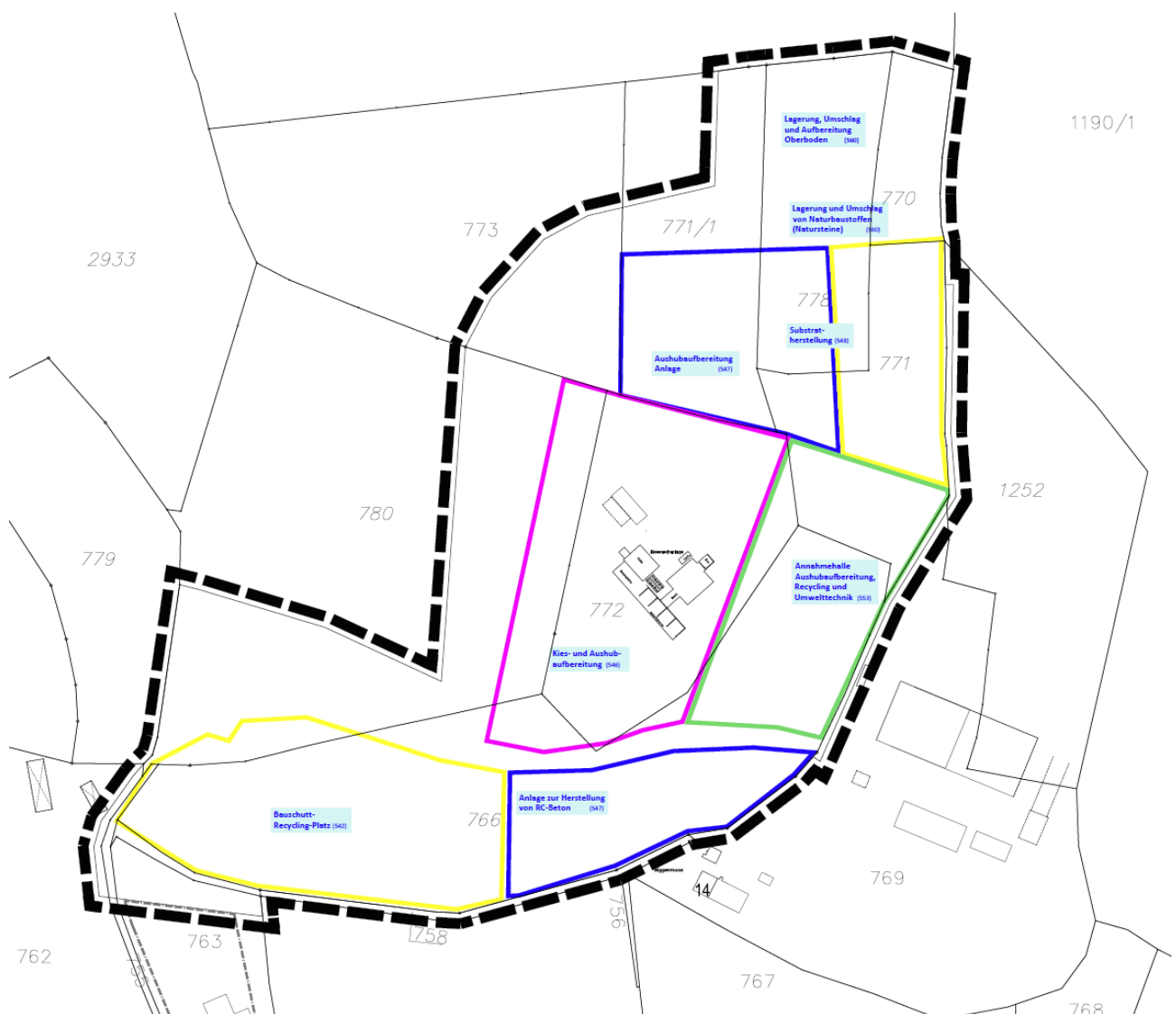
Der Planung liegt ein wirtschaftlich tragfähiges betriebliches Nutzungskonzept zugrunde, das unter Einbeziehung der bestehenden Betriebsteile (Betriebshof und Bürogebäude) die funktionale Zuordnung und den absehbaren Flächenbedarf der großflächigen Betriebsteile berücksichtigt und zugleich eine gewisse 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





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.

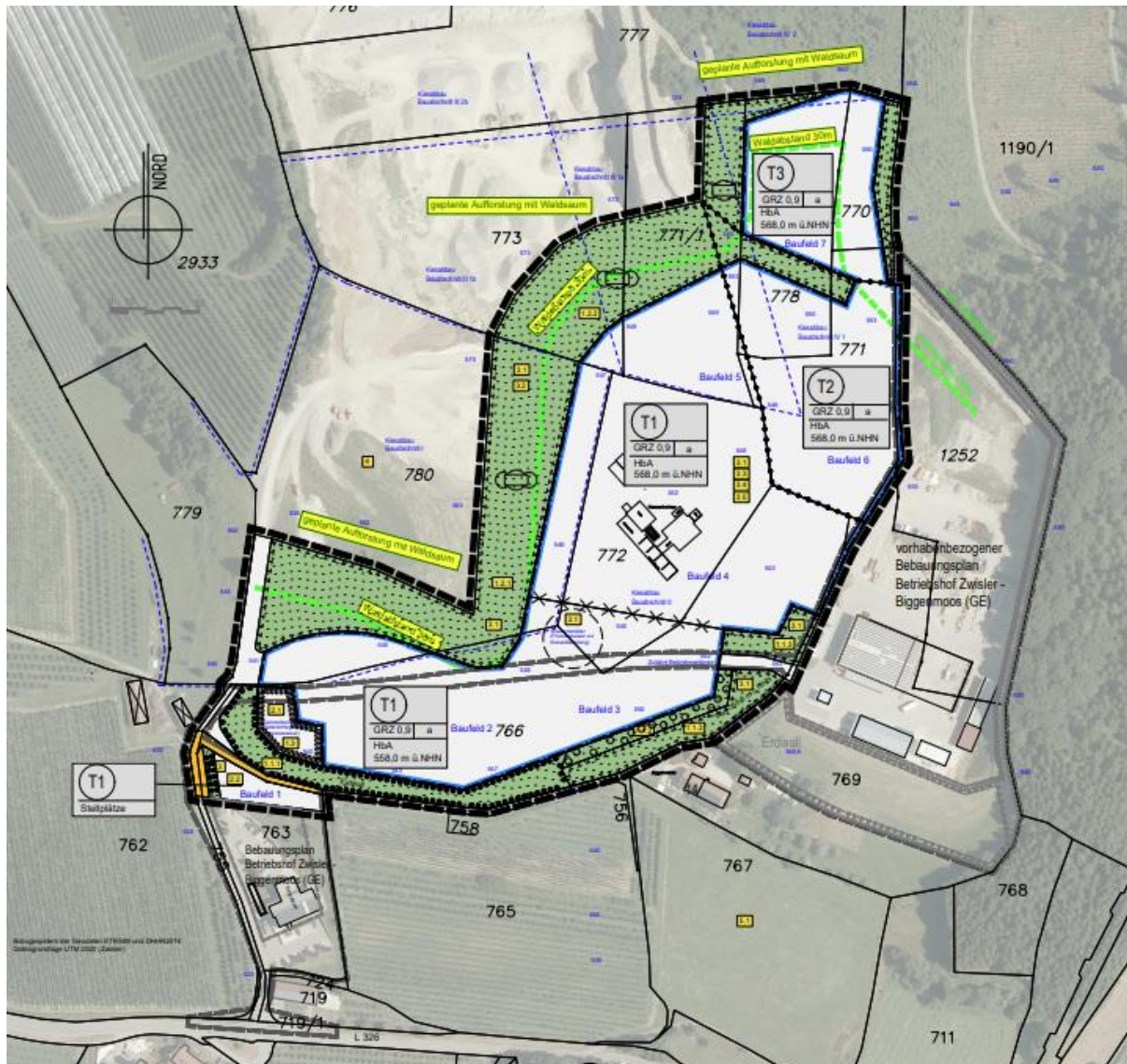
- Für die nassmechanische Aufbereitung und Recycling von Bodenaushub werden teilweise großflächige Gebäude, überdachte Flächen und Anlagen benötigt.
- Die Lagerung und Aufbereitung von Oberboden erfolgen in Boxen.
- Naturbaustoffe benötigen Lagerflächen.
- Die Herstellung von Transportbeton erfolgt auf 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. 6,17 ha Bauflächen und 2,84 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 wird mit der GRZ von 0,9 festgesetzt.

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 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.

Verkehrsuntersuchung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz soll, wie bisher über die L 326 erfolgen. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf das bestehende Straßennetz wurden gutachterlich untersucht (BS-Ingenieure 11/12/2022, Ergänzung 19/09/2025). Ziel ist die langfristige Sicherung einer leistungsfähigen äußeren Erschließung. Da der zunächst geplante und von der Verkehrsbehörde angeregte Linksabbiegestreifen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten nicht umsetzbar ist, wurde auch die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes (Betriebseinfahrt an der L326) im heutigen Ausbauzustand ohne Linksabbiegefahrstreifen ermittelt.

In der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunden ergeben sich für das projektbezogene Verkehrsaufkommen 14 Zufahrten/h (Pkw-Einheiten Zielverkehr) und 37 Ausfahrten/h (Pkw-Einheiten-Quellverkehr). 1 Lkw entspricht ca. 2 Pkw-Einheiten. Das Tagesverkehrsaufkommen (Normalwerktag) ist mit ca. 100 Kfz-Fahrten/24 h (Summe Quell- und Zielverkehr) in Ansatz zu bringen.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen an den Knotenpunkten 01A (L 326/Anschluss Biggenmoos West) und 01B (L 326/Anschluss Fa. Zwisler/ Anschluss Biggenmoos Ost) kommen zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte sowohl mit allgemeinen Verkehrsaufkommen (Prognose-Nullfall 2035) als auch mit dem zusätzlichen nutzungsbezogenen Verkehrsaufkommen durch das geplante Bauvorhaben (Prognose-Planungsfall 2035) in ihrem heutigen Ausbaustandard leistungsfähig betrieben werden können. Sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde ergibt sich eine sehr gute Verkehrsqualität (Stufe A - Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert passieren). 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 L 326 und dem Anschluss Biggenmoos verbunden ist.

Da der empfohlene Linksabbiegestreifen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht realisiert werden kann, ist es aus Sicht der Gutachter zwingend erforderlich, dass aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die zulässige Höchstgeschwindigkeit am Anschlussknotenpunktes an die L 326 auf 70 km/h reduziert wird.

Es wurde eine erneute Untersuchung der o. g. Knotenpunkte unter den folgenden Randbedingungen durchgeführt:

- Bereits realisierte Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70km/h.
- Entfall des geplanten Linksabbiegefahrstreifens.

Auf der Grundlage der ermittelten Verkehrsbelastungen des Prognose-Planfalls 2035 wurden für den morgendlichen und nachmittäglichen Zeitbereich erneut Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt.

Die Randbedingung der Verlagerung des am KP 01A nach links Richtung Tettnang einbiegenden Verkehrs gilt jedoch aufgrund des Entfalls des geplanten Linksabbiegefahrstreifens nicht mehr.

Die Verkehrsmengen sind identisch mit denjenigen, die der Untersuchung von 2022 zugrunde gelegt wurden. Somit ergibt sich der Prognose-Planungsfall 2035-02.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die beiden Knotenpunkte KP 01A und KP 01B für die Verkehrsbelastungen des Prognose-Planungsfalls 2035-02 auch **ohne einen Linksabbiegestreifen** am KP 01B sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde weiterhin mit sehr guten Verkehrsqualitäten der Stufe A betrieben werden können.

Es wurde ermittelt, dass ein sich zwischen den Knotenpunkten zum Linksabbiegen aufstellender Lastzug (L = 18,60 m) bis in den Knotenpunktbereich KP 01A reicht.

Niederschlagswasser / Schmutzwasser / Prozesswasser Entwässerungskonzept

1. Niederschlagswasser von Gebäuden und Dächern

Das anfallende Niederschlagswasser (Dachwasser) der Gebäude aus den Baufeldern 4,5,6, und 7 wird als Prozesswasser für die Kies- und Aushubaufbereitung verwendet. Als Speicher dient der offene Rundbehälter mit einem Fassungsvermögen von ca. 3.500m³.

Das Dachwasser aus den Baufeldern 2 und 3 wird in das bestehende Retentionsbecken geleitet und bei Bedarf in den Speicher gepumpt. Der Überlauf des Retentionsbeckens wird wie bisher über die bestehenden Entwässerungssysteme in die Vorflut Bollenbach geleitet.

Das Dachwasser der bereits bestehenden Anlagen wird ebenfalls schon als Prozesswasser verwendet.

Ziel der Speicherung der Dachwässer ist auch in zukünftigen Trockenperioden eine gesicherte Versorgung zu gewährleisten. Die genehmigte Entnahme aus dem Grundwasser für die derzeitige Kiesaufbereitung kann somit reduziert werden.

2. Niederschlagswasser von anderen befestigten Flächen

Die Oberflächen des zukünftigen gewerblich genutzten Gebiets sind teilweise befestigt, teilweise auch unbefestigt. Die anfallenden Wässer werden dem bestehenden Retentionsbecken zugeführt und vorab über Randgräben und Sickermulden gefasst.

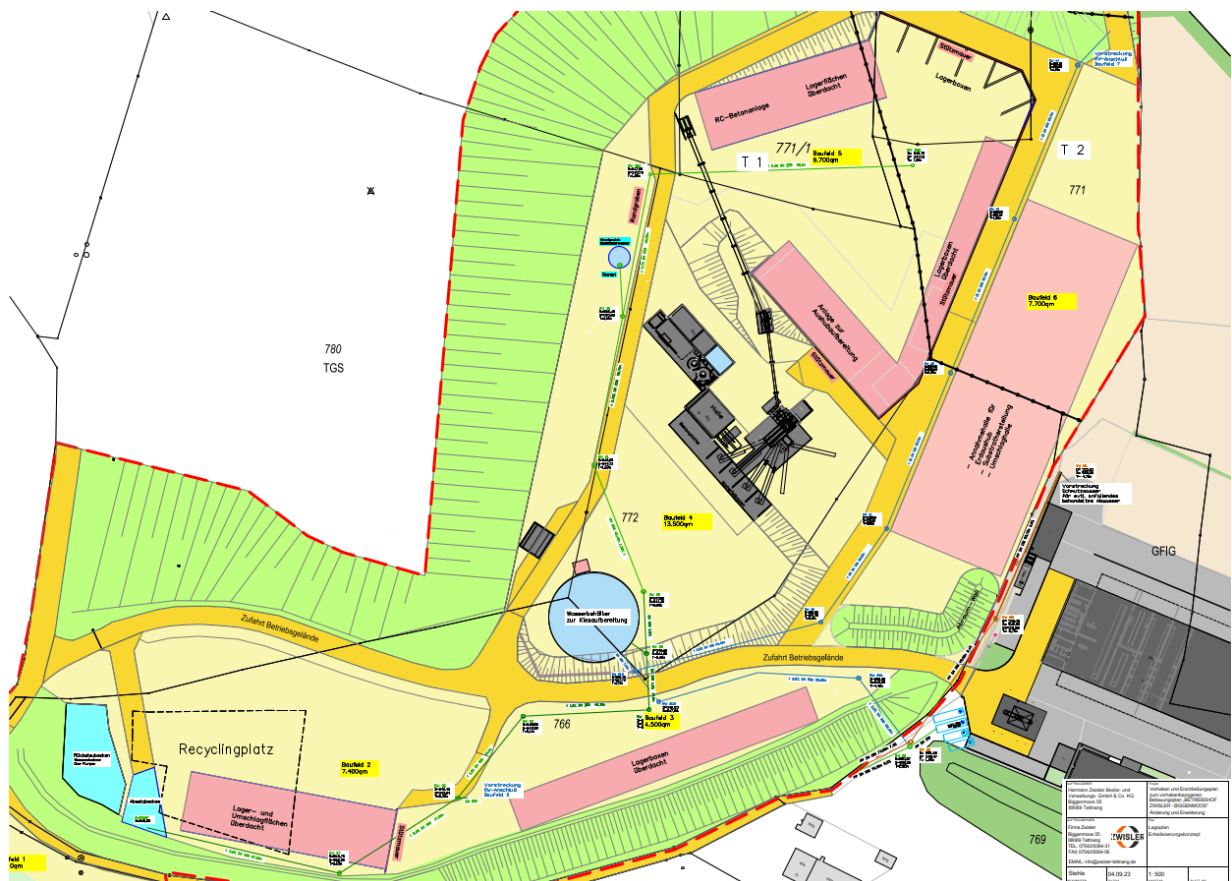
3. Schmutzwasser

An den geplanten Anlagen entstehen keine einleitungsbedürftigen Schmutzwässer. Das Prozesswasser der Kies- und Aushubaufbereitung sowie der RC-Betonanlage wird in einem geschlossenen Kreislauf innerhalb der Anlagen geführt. Fehlendes Wasser wird eingespeist.

Im benachbarten Betriebshof befinden sich Sanitärräume für alle Mitarbeiter, sodass im geplanten Gebiet keine WC-Anlagen oder andere Sanitäranlagen entstehen.

Sollte wider Erwarten ein Anschluss benötigt werden, kann in die bestehende Vorstreckung im Betriebshof eingeleitet werden. (siehe Darstellung im Plan).

Ein Anschluss an das bestehende Abwassernetz ist derzeit nicht geplant und nicht vorgesehen.



Niederschlagswasser von Lagerflächen, auf denen Recyclingmaterial oder Boden mit erhöhten Schadstoffgehalten gelagert werden soll, werden zum Grundwasserschutz mit einem wasserundurchlässigen Bodenbelag versehen und ordnungsgemäß entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser wird weitestgehend als Prozesswasser in einem eigenen Kreislauf weiterverwendet.

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 nördlichen Bauflächen liegen innerhalb des
Waldabstandes. Die westlich des Plangebietes angrenzenden Neuaufforstungen erhalten aus ökologi-
schen Gründen einen 30 m breiten gestuften Waldsaum, der mit Sträuchern und Bäumen geringerer
Wuchskraft bepflanzt wird. Im Plangebiet wird ein verringerter Waldabstand zugelassen. Die betroffe-
nen Flächen sind überwiegend zur Lagerung, Umschlag und Aufbereitung von Oberboden und Natur-
baustoffen vorgesehen. Eine besondere Gefährdung von Personen besteht nicht. Die Waldbewirtschaf-
tung wird nicht eingeschränkt. Gebäude und Anlagen müssen, soweit eine Gefahr durch umstürzende
Bäume besteht entsprechend statisch dimensioniert werden. Der Grundstückseigentümer garantiert
den angrenzenden Waldbesitzern einen Haftungsverzicht.

2.4 Immissionsschutz

Im Plangebiet besteht bereits eine Fläche zum Bauschutt-Recycling sowie eine Kies- und Aushubauf-
bereitungsanlage. 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.

Auf dem Plangebiet beabsichtigt die Zwisler GmbH zukünftig die Errichtung und den Betrieb einer wei-
teren Aushubaufbereitungsanlage, einer Anlage zur Herstellung von Transportbeton, einer Annahme-
halle für Erdaushub und Bauschutt sowie neue Lagerflächen. Durch den Vorhaben- und Erschließungs-
plan ist bereits eine Detailtiefe erreicht, die eine Überprüfung der Genehmigungsfähigkeit des Vorha-
bens ermöglicht. Somit wird sowohl die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes sowie die Genehmi-
gungsfähigkeit des Vorhabens untersucht. Durch die geplante Nutzungserweiterung werden infolge der
Prozesse und Betriebsabläufe sowie durch an- und abfahrende Fahrzeuge zusätzliche Emissionen
(Lärm, Staub, Gerüche, Erschütterungen etc.) entstehen. Die Zulässigkeit von emittierenden Anlagen
richtet sich nach der Schutzbedürftigkeit in der Umgebung. Der Ortsteil Biggenmoos befindet sich im
Abstand von ca. 200 m südlich der L326 und ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche darge-
stellt.

Bei der beantragten Anlage handelt es sich um einen nach dem Gesetz zum Schutz vorschädlichen
Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge,
BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. September 2002 genehmigungspflichtigen Be-
trieb. Nach Punkt 3.1 der TA Lärm (1) gelten folgende Grundpflichten für den Betreiber dieser Anlagen:
Eine Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer genehmigungsbedürftigen Anlage ist nach § 6
Nr. 1 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG nur zu erteilen, wenn sichergestellt ist, dass
a) die von der Anlage ausgehenden Geräusche keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen
können und
b) Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche getroffen wird, insbesondere
durch die dem Stand der Technik zur Lärminderung entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbe-
grenzung.

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird. Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bbauungsplangebietes diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden. Durch eine schalltechnische Untersuchung wurde abgeklärt, ob durch die geplanten Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden. Untersucht wurde der Gewerbelärm, der planbedingte Verkehrslärm und der anlagenbezogene Verkehrslärm.

Bewertung der Lärmimmissionen. Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA22-188-G01-01" vom 07.08.2023 aufzeigt, werden die aufgrund der potentiellen Vorbelastung um 3 dB reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) stimmen dabei mit den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm überein.

Ergebnis. Die durch die Aufstellung des Bauungsplanes hervorgerufenen Lärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld werden als zumutbar angesehen. Das geplante Vorhaben ist entsprechend den vorgelegten Unterlagen und den im Gutachten aufgeführten Voraussetzungen aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig. Die abschließende Entscheidung obliegt der Genehmigungsbehörde.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Landesstraße L326. Für den gesamten öffentlichen Fahrverkehr auf der Landesstraße L326 wurden die Verkehrskennzahlen für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall für das Jahr 2035 bestimmt. Es wurde berechnet, mit welchen Lärmimmissionen an den jeweils nächstgelegenen Wohngebäuden zu rechnen ist. Die Emissionen aus dem planbedingten anlagenbezogenen Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen für den Prognose-Nullfall 2035 und für den Prognose-Planfall 2035 wurden gutachterlich ermittelt. Entsprechend Punkt 7.4 der TA-Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Es werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" an der vorhandenen Wohnbebauung an der Landesstraße L236 durch die Summe aus derzeitiger Verkehrsbelastung und planbedingter Verkehrsbelastung überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV), vom 12. Juni 1990 werden überschritten. Die DIN-Norm und die Verordnung ist ein "Anhalt" für die Zumutbarkeit der Lärmimmissionen. Eine Überschreitung aufgrund von zusätzlichem Verkehrslärm auf einer bestehenden Straße führt zu keinem Abwehranspruch der Betroffenen. Der Plangeber kann den Betroffenen im Rahmen der Abwägung eine Verkehrslärmzunahme zumuten. In der jüngeren Rechtsprechung werden

Werte von 67 dB(A) zur Tagzeit und 57 dB(A) zur Nachtzeit als Anhaltewerte für das Vorliegen einer möglichen Gesundheitsgefährdung zitiert. Da diese Werte auch im Prognose-Planfall unterschritten werden, ist von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen.

Die in der 16. BImSchV angegebenen Anhaltswerte für die Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) zur Tagzeit und 60 dB(A) zur Nachtzeit werden somit ebenfalls eingehalten. Die ermittelte Pegelanhebung zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall liegt zur Tagzeit bei bis zu 0,2 dB(A). Zur Nachtzeit findet keine Pegelanhebung statt. Eine Pegelveränderung von 0,2 dB(A) ist vom menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar und liegt deutlich unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A).

Somit werden keine schutzbedürftigen Nutzungen unzumutbar durch die sich durch die Planung ergebenden Lärmimmissionen belastet. Die sich durch die Planung ergebenden Pegeländerungen für den planbedingten Fahrverkehr werden als zumutbar angesehen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde ermittelt, dass der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht um weniger als 3 dB(A) erhöht wird. Daher ist eine weitergehende Prüfung des anlagenbezogenen Fahrverkehrs nicht erforderlich.

Die schalltechnisch relevante Nutzung der einzelnen Baufelder ist einsprechend der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu gestalten. Eine immissionsschutzrechtliche Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung. Die in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Schallleistungspegel LWA und Einwirkzeiten der einzelnen Maschinen und Anlagen sind einzuhalten. Variationen sind zulässig, sofern sich hieraus keine Überschreitungen der zulässigen Beurteilungspegel ergeben.

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 wurde eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erstellt (Eberhard Landschaftsarchitekten, Konstanz 12.09.2024 / 25.09.2025). Der Umweltbericht liegt als Teil der Begründung als gesonderter Band bei.

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. Dabei wurde 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. Das durch die Umsetzung des Bebauungsplans sich ergebende Funktionsdefizit gegenüber der Rekultivierungsplanung wird durch externe Maßnahmen kompensiert. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden Maßnahmen entsprechend der grünordnerischen Vorgaben zur Einbindung des Baugebiets und Abschirmung gegenüber dem Siedlungsbereich sowie Vorkehrungen zum Biotopverbund und zur Entwicklung der Lebensraumfunktionen angesiedelter Tierarten umgesetzt.

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 zu berücksichtigen.

Die Erweiterungsfläche ist derzeit durch den laufenden Kiesabbau und die Betriebsanlagen der Firma Zwisler bereits weitgehend anthropogen überprägt und vorbelastet. Sie ist aufgrund der Vornutzung und aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen für die geplante bauliche Entwicklung geeignet.

Alternativstandorte, die für die Betriebserweiterung der Fa. Zwisler besser geeignet wären, sind nicht erkennbar. 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 Erschließung erfolgt über die L 326. Die vorhandenen Betriebsgebäude (Büro, Verwaltung, Sanitär- und Sozialräume) sowie die technische Infrastruktur (Wasserversorgung und Schmutzwasserkanal) werden mitbenutzt.

Das geplante Baugebiet beschränkt sich auf die bereits betrieblich genutzten Flächen im Bereich der Kiesgrube der Firma Zwisler. Nach den vorliegenden Daten und Unterlagen sind nur 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.

Bestehende Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Objekte / Strukturen sind durch den geplanten Bebauungsplan nicht betroffen. Im Nordwesten reicht nur die Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes 'Tettang – Biggenmoos' in die Randzone des Bebauungsplanes. Bemerkenswert ist allerdings das Vorkommen einer Reihe von besonders geschützten Tierarten, die sich infolge des Kiesabbaus im Plangebiet angesiedelt haben, sowie von Offenlandbiotopen und Gehölzbeständen, die sich auf Sonderstandorten in der Kiesgrube entwickelt haben und z.T. den Kriterien geschützter Biotope nach §30 BNatSchG bzw. §33 NatSchG entsprechen.

Konflikte mit Arten und Biotopen (Schutzgut Tiere und Pflanzen) resultieren aus der Inanspruchnahme einer Reihe von Biotopstrukturen/Habitate, die im Zusammenhang mit dem Abbau entstanden sind; darunter auch Flächen / Strukturen, die den Kriterien als geschützter Biotop entsprechen und Lebensräume gemeinschaftlich geschützter und wertgebender Arten entsprechen. Da im Rahmen der Bebauungsplanung die Überbauung von Biotopen vorgesehen ist, werden Anträge auf naturschutzrechtliche Ausnahme (§ 30 Abs. 3 NatSchG i.V.m. § 33 NatSchG) erforderlich.

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 entfalten keine stärkere Fernwirkung, sofern sie sich an den Höhen benachbarter Gebäude orientieren. Die geplanten Silos werden nicht höher als die derzeit bestehenden. Eine Ortsbegehung mit Fotodokumentation vom 04.09.23 zeigte, dass derzeit kein Sichtbezug aus Büchel zu den Siloanlagen besteht (siehe Anhang IV des Umweltberichtes). Baubedingte Auswirkungen beschränken sich weitgehend auf den Geltungsbereich. Erhebliche Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Kompensation.

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

Hinsichtlich der Tierarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt sind, lässt sich die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG durch die vorgesehenen artenschutzrechtlichen Minimierungsmaßnahmen bzw. funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) vermeiden.

Strukturen/Biotoptypen, die im Zuge der Planung in Anspruch genommen und den Kriterien von geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG entsprechen, können durch gebietsinterne und gebietsexterne Maßnahmen ausgeglichen werden. Bei den übrigen geschützten und wertgebenden Arten lässt sich eine Verwirklichung der Verbotstatbestände des §44 (1) durch das vorgesehene Maßnahmenkonzept vermeiden.

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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine unbefristete Waldumwandlung nach §9 LWaldG für die Waldflächen beantragt, die nach dem Kiesabbau im Plangebiet wiederhergestellt werden sollen und durch die geplante gewerbliche Folgenutzung dauerhaft entfallen. Der erforderliche forstrechtliche Ausgleich für die Waldinanspruchnahme erfolgt durch die Ersatzaufforstung auf Flurst. 780 gemäß Maßnahme 4. Der erforderliche forstrechtliche Ausgleich für die Waldinanspruchnahme erfolgt durch die Ersatzaufforstung auf Flurst. 780. Eine Aufforstungsgenehmigung wurde am 15.12.2023 erteilt.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach dem Bewertungssystem des Bodenseekreises

Nach der Bilanzierung des Eingriffs und der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ergibt sich ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und ökologische Vielfalt sowie für das Schutzgut Boden von insgesamt ca. 1.353.680 Ökopunkten, das durch externe Maßnahmen kompensiert wird.

Die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes verursacht erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die durch das gebietsinterne Maßnahmenkonzept nicht vermieden bzw. kompensiert werden können. Sie ergeben sich vorrangig durch die Versiegelung von Flächen, die nach dem Kiesabbau rekultiviert werden sollen, den Freiraumverlust und die bauliche Überprägung des Landschaftsbildes. Zur Kompensation dieser verbleibenden Umweltauswirkungen wird ein umfangreiches Konzept externer Maßnahmen eingesetzt, dass die Entwicklung bzw. die Aufwertung naturschutzfachlich bedeutsamer Lebensräume im Naturraum vorsieht. Die Bewertung der Schutzgüter orientiert sich dabei am geplanten Zustand der Flächen nach der genehmigten Abbau- und Rekultivierungsplanung des Kiesabbaus.

Der plangebietsexterne Ausgleich geschieht durch Ersatzaufforstungen, Anlage von Streuobstwiesen und Feldgehölzen sowie durch die Aufwertung der bestehenden Ökokontofläche ‚Christusmoos‘ an der Schwarzach. Dazu kommt der Ökokonto-Maßnahmenkomplex ‚Kiebitzfläche am Weiherhof‘.

Bei der Gesamtbetrachtung der Schutzgüter verbleibt kein Ausgleichsdefizit.

Gebietsinterne Maßnahmen. 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 werden und der Optimierung unter umwelt- und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten dienen. Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der geplanten gewerblich genutzten Flächen werden im Umweltbericht (Kap. 6.2.1.1) genauer beschrieben.

Maßnahme 1: Anlage und Gestaltung von Grünflächen

- 1.1 Grünflächen am Südrand der gewerblich genutzten Flächen
 - 1.1.1 Erhalt des vorhandenen Gehölzbewuchs (Feldhecke)
 - 1.1.2 Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen zur Ergänzung im östlichen Abschnitt
 - 1.1.3 Gestaltung der Grünfläche als Zauneidechsen-Habitat
- 1.2 Grünflächen am Westrand der gewerblich genutzten Fläche
 - 1.2.1 Offenhaltung der süd-/ südostexponierten Böschung / Erhalt von Extensivgrünland und Entwicklung von Saumstrukturen zum (geplanten) Wald
 - 1.2.2 Anlage von artenreichen Wiesenbeständen, Saumstrukturen und Gehölzgruppen
- 1.3 Erhaltenswerte Strukturen / Erhalt des Teiches mit Ufervegetation (Sammelbecken für Niederschlags- und Oberflächenwasser sowie der vorhandenen Feldhecke im Süden des Plangebietes.

Maßnahme 2: Vorkehrungen zum Umweltschutz in der gewerblich genutzten Fläche

- 2.1 Regenwasserbewirtschaftung
- 2.2 Begrenzung der Flächenversiegelung

Maßnahme 3: artenschutzrechtliche Vorkehrungen und Maßnahmen

- 3.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) und (5) BNatSchG gemäß artenschutzrechtlicher Beurteilung (LÖDERBUSCH 2022b) (Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechse)
- 3.2 Entwicklung von Insektenhabitaten
- 3.3 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung
- 3.4 Vorkehrungen für Photovoltaikanlagen zur Vermeidung von Störwirkungen auf Vögel und Insekten durch Lichtreflexion.
- 3.5 Schutz gegen Vogelschlag an Fenstern und Glasfronten

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der

- Abschirmung der geplanten Erweiterung der geplanten gewerblich genutzten Fläche gegenüber dem westlich anschließenden Freiraum durch einen Grünflächenkorridor, dem
- Erhalt der gehölzbestockten Böschung / des Erdwalls im Süden zur landschaftlichen Einbindung der gewerblich genutzten Fläche und als Sichtschutz gegenüber Biggenmoos, der
- Schonung / Erhalt naturschutzfachlich bedeutsamer Vegetationsbestände innerhalb des Plangebietes,
- Regenwasserbewirtschaftung zur Rückhaltung und Behandlung des Oberflächenwassers im Plangebiet, der
- Begrenzung der Flächenversiegelung durch die Verwendung (soweit technisch möglich) wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen, Nebenflächen und geringer belasteten Erschließungsflächen,
- Einsatz insektenverträglicher Außenbeleuchtung,
- Vorkehrungen für Photovoltaikanlagen,
- Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag.

Außerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Kompensationsmaßnahmen zur Aufwertung der Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorgesehen. Die plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht (Kap. 6.2.2.2) genauer beschrieben:

Maßnahme 4: Anlage und Entwicklung eines artenreichen Mischwaldes (Eichen-Sekundärwald) mit breitgestuften Randzonen gegenüber dem Offenland (Flst.Nr. 780, Gemeinde Tettnang, Gemarkung Tannau);

Maßnahme 5: Vorkehrungen und Maßnahmen zur Optimierung des Naturhaushalts und Entwicklung von Lebensräumen

Maßnahme 5.1: Anlage einer Streuobstwiese (Flst.Nr. 767, Gemeinde Tettnang, Gemarkung Tannau);

Maßnahme 5.2: Anlage einer Streuobstwiese mit Feldgehölz (Flst.Nr. 108/2, 118, 120, 1245/1 Gemeinde Tettnang, Gemarkung Tannau);

Maßnahme 5.6: Ökokontofläche ‚Christusmoos‘ nördlich Wiedenbach an der Schwarzach
Gewässerentwicklung mit Auwaldpflanzung mit Hochstaudensaum, Dornhecke und Großseggenried
(Flst.Nr. 1822, 1708/3, 1708/6, 1816, Teilbereich 1816, Gemeinde Ravensburg, Gemarkung Eschach);

Maßnahme 5.8: Ökokonto-Maßnahmenkomplex ‚Kiebitzfläche am Weiherhof‘; Naturschutzfachliche
Aufwertung, Lebensraumverbesserung für den Kiebitz und Ansiedlung von Brutpaaren (Flst.Nr. 5889/0,
5891/0, 5892/0, Gemarkung Donaueschingen, Naturraum Neckar- und Tauber-Gäuplatten);

Fazit: Durch den Eingriff in den Naturhaushalt im Bereich des Bebauungsplans ‚Betriebshof
Zwisler‘ entstehen Funktionsverluste für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Dem
Eingriff werden Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. Unter Anrechnung der plange-
bietsinternen und plangebietsexternen Kompensationsmaßnahmen ist ein Vollkompensa-
tion für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des Gesetzes er-
reicht, da keine erheblichen Beeinträchtigungen im Naturraum verbleiben und das Land-
schaftsbild wiederhergestellt ist. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkun-
gen für den Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, für den Boden, den Wasser-
haushalt, das Klima sowie für Kultur- und Sachgüter zu erwarten.