

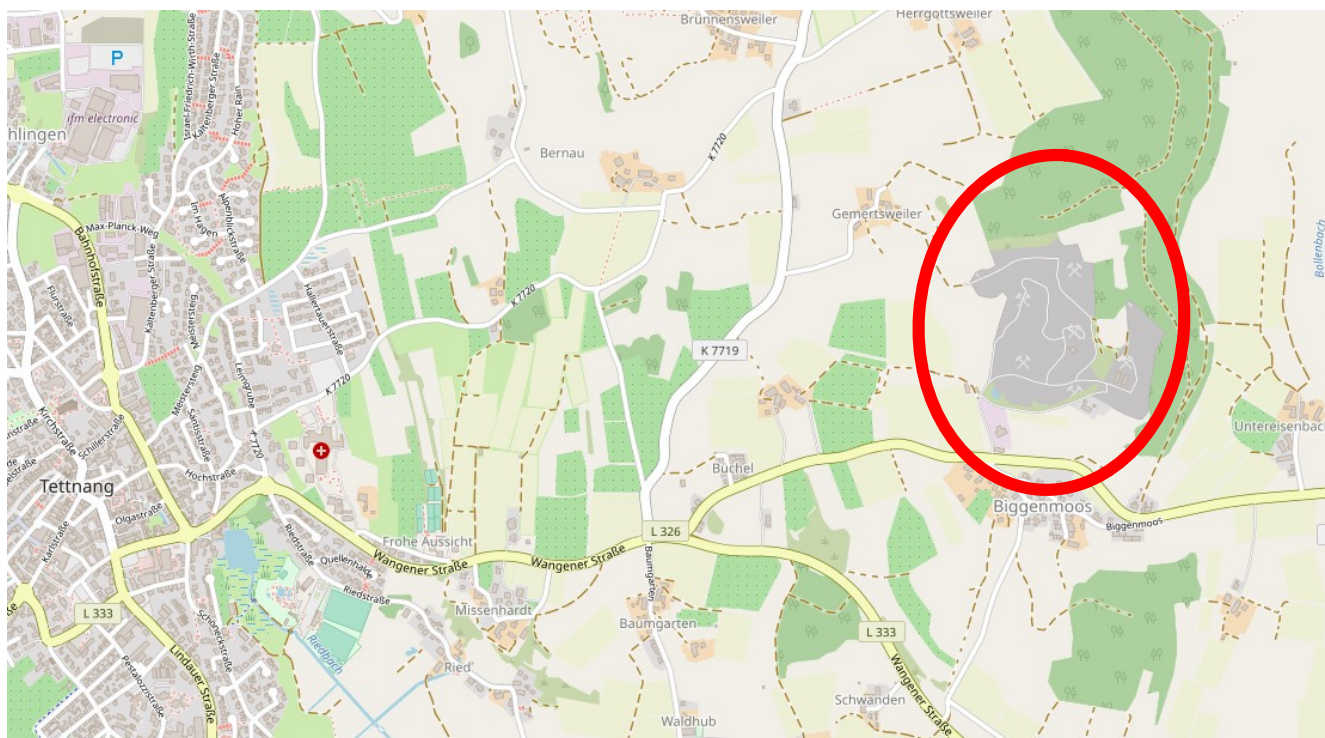
Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Tett nang - Neukirch Bodenseekreis



Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung Zieljahr 2020

8. Änderung Betriebserweiterung Zwisler Bereich Biggenmoos

Plandarstellung und Begründung
Fassung vom 15.03.2021



Verfahrensvermerke

Gemeinsamer Ausschuss
Änderungsbeschluss (§ 2(1) BauGB):
Ortsübliche Bekanntmachung:

Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit:
Behördenbeteiligung:
Bekanntmachung:

Gemeinsamer Ausschuss
Beschluss öffentliche Auslegung:
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:
Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB):
Beschluss erneute öffentliche Auslegung:
Bekanntmachung der erneuten öffentl. Auslegung:
erneute öffentl. Auslegung (§ 4a (3) BauGB):

Gemeinsamer Ausschuss
Feststellungsbeschluss:

Feststellungsbeschluss durch die
Verwaltungsgemeinschaft Tettnang-Neukirch.....

Tettnang-Neukirch, den
Vorsitzender des gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft

Genehmigung gemäß § 6 BauGB

Ausfertigung:

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Tettnang-Neukirch, den
Vorsitzender des gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft

Rechtswirksam durch
ortsübliche Bekanntmachung vom gemäß § 6 (5) BauGB

Tettnang-Neukirch, den
Vorsitzender des gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft

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

Bestätigt

Tettnang-Neukirch, den
Vorsitzender des gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I.S. 1728).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786),
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl.S. 313)
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

ANLASS UND PLANUNGSZIEL

Inhalt der 8. Änderung

Von der Änderung sind die Flurstücke Nr. 766, 770, 771, 771/1, 772, 773, 778, und 780 betroffen. Bezüglich Flst.Nr. 779 hat eine Neuvermessung stattgefunden; das Flurstück liegt außerhalb des Gelungsbereichs.

Ausgangslage

Die Firma Zwisler ist seit 1921 in Tettang 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. 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 und die Zufahrt zum nördlich und östlich angrenzenden Betriebsgelände.

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.

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‘ planungsrechtlich abgesichert. 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. Der geplanten Ausweisung als gewerbliche Baufläche liegt ein betriebliches Nutzungskonzept zugrunde, das die funktionale Zuordnung und der absehbare Flächenbedarf der Betriebsteile berücksichtigt. Dieser zusätzliche Flächenbedarf konnte in der 2. Fortschreibung (2011) und in vorangegangenen Änderungsverfahren noch nicht berücksichtigt werden. Die generellen Planungsziele des rechtswirksamen Flächennutzungsplans behalten ihre Gültigkeit.

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. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die räumliche Entwicklung unter Beibehaltung der generellen Planungsziele des Flächennutzungsplans den aktuellen Anforderungen angepasst werden. Die Planung dient der Sicherung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Stadt Tettang. Die Planung berücksichtigt die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen und die daraus resultierenden Funktionen der Stadt Tettang. Die Flächenausweisung dient nicht der Neuansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben.

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 Erweiterung werden bestehende Betriebsflächen, Kiesabbauflächen und unmittelbar angrenzende Bereiche in Anspruch genommen. Die Erschließung von gewerblichen Bauflächen, die nicht an das bestehende Betriebsgelände anschließen, kommen als Alternativstandorte nicht in Frage, da sie zu einer Störung der betrieblichen Abläufe führen würde. Aufgrund der vorhandenen Betriebsteile und der Fortführung des Kiesabbaus bestehen keine wirtschaftlich vertretbaren Alternativstandorte. 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 vorhandenen Betriebsgebäude (Büro, Verwaltung, Sanitär- und Sozialräume) sowie die technische Infrastruktur (Wasserversorgung und Schmutzwasserkanal) werden mitbenutzt.

Die Planung erfüllt folgende Standortkriterien:

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

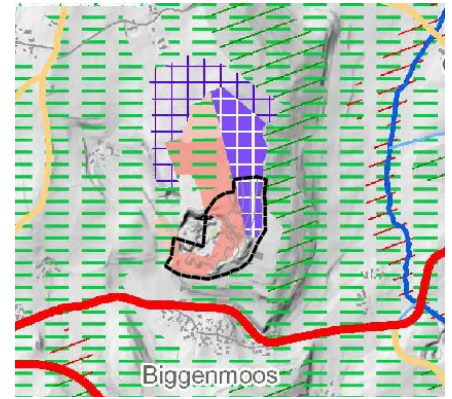
Die benötigten Flächen zur Betriebserweiterung sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für den Kiesabbau, als Waldflächen sowie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Nach Beendigung des Kiesabbaus müssen die Flächen wieder rekultiviert werden. In der aktuellen Fachplanung zur Rekultivierung (2018) ist im Nordosten eine Wiederbewaldung vorgesehen. Die überwiegenden Flächen sollen als extensive Streuobstwiese oder als Grünland entwickelt werden. Durch die vorgesehene gewerbliche Weiternutzung entstehen ausgleichspflichtige Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die naturschutzfachlichen Belange werden in einem Umweltbericht und einer artenschutzrechtlichen Prüfung umfassend abgearbeitet. Eine Umweltprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird durchgeführt.

Die 8. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan ‚Betriebserweiterung Zwisler‘. 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 Änderungen, 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.

EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Überörtliche Umweltziele sind auch im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (1996) dargestellt. In der Raumnutzungskarte der Fortschreibung 2020 (Entwurf) sind bezüglich der 8. Flächennutzungsplanänderung folgende Darstellungen enthalten: Als regionalplanerisches Ziel ist die Erweiterungsfläche 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. Tett nang 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.



PLANUNGSGEGENSTAND

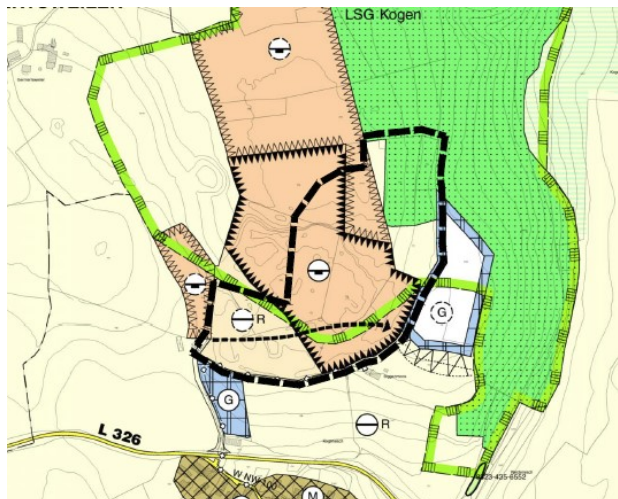
Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt ca. 2,5 km östlich der Kernstadt von Tett nang 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 sowohl Kiesabbauflächen (teilweise geplanter Kiesabbau). Für Teilflächen besteht ein Rekultivierungsplan für land- und forstwirtschaftliche Folge Nutzungen. Das ehemals geplante Landschaftsschutzgebiet ‚Kogen‘ überschneidet sich mit dem nördlichen Änderungsbereich. Eine Unterschutzstellung wird jedoch nicht weiter verfolgt.





Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Darstellung des Änderungsbereiches



8. FNP-Änderung
(ohne Maßstab)

Flächennachweis

	vorher	nachher	
	[ha]	[ha]	Bilanz
Waldflächen	1,28	0,00	-1,28
Flächen für die Landwirtschaft	0,84	0,00	-0,84
Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen	4,16	0,00	-4,16
Fl. f.d. Gewinnung v. Bodenschätzen (geplant)	0,74	0,00	-0,74
rekultivierte Fläche	1,88	0,00	-1,88
Gewerbliche Baufläche (geplant)	0,00	6,98	6,98
Grünfläche (geplant)	0,00	1,92	1,92
gesamt	8,90	8,90	0,00

Zusammenfassend steht einer Zunahme der gewerblichen Bauflächen um 6,90 ha und der geplanten Grünflächen von 1,92 ha eine Abnahme der Waldflächen (1,28 ha), der Flächen für die Landwirtschaft (0,84 ha), der dargestellten Kiesabbauflächen (4,16 ha und 0,74 ha geplant) sowie der rekultivierten Kiesabbauflächen (1,88 ha) und gegenüber. Der Kiesabbau erfolgt durch die Firma Zwisler. Im Bereich Tettnang 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 Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erstellt.