

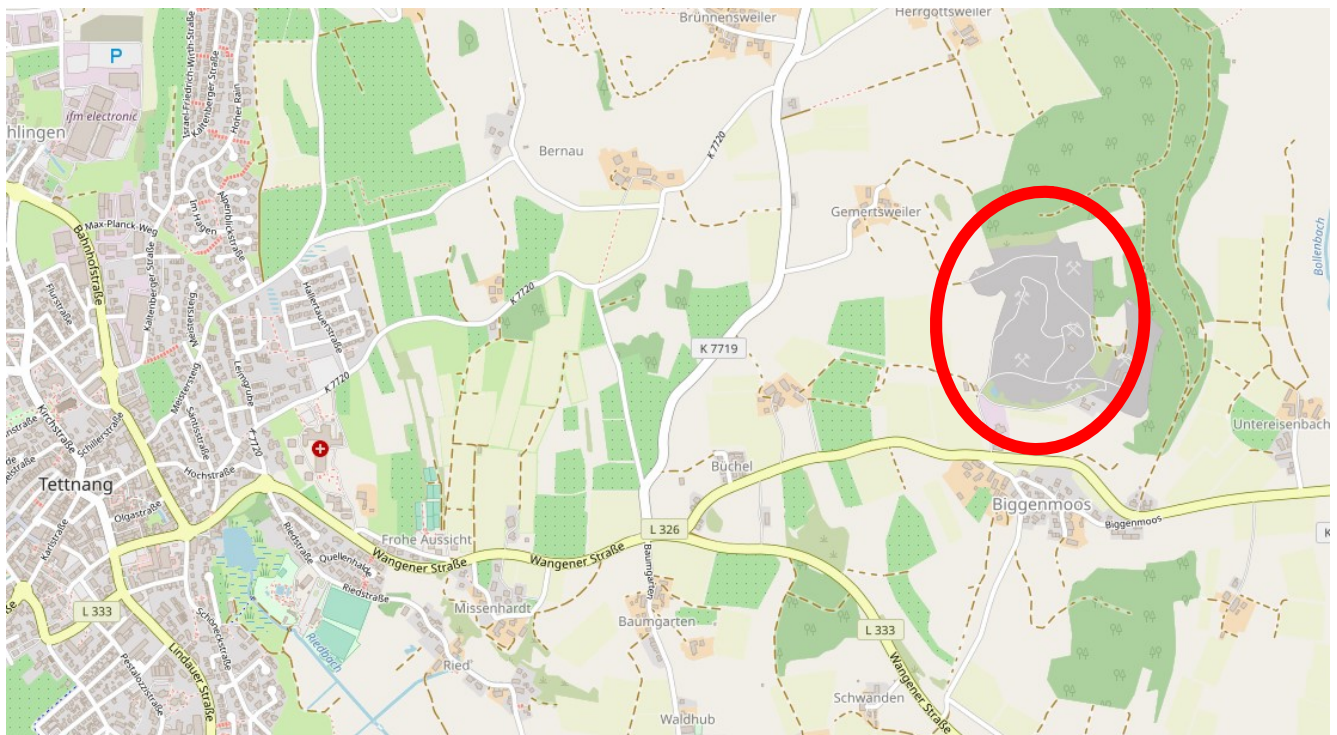
Stadt Tett nang

Bebauungsplan ,Betriebserweiterung Zwisler‘

**Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise
Begründung**

15.03.2021
Entwurf / Fassung

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen
Begründung





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 Städtebauliches Konzept
- 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bebauung / Gebäudeausrichtung / Bauweise
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse
- 2.5 Erschließung
- 2.6 Freiraumkonzept
- 2.7 Immissionsschutz
- 2.8 Flächenbilanz

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

aufgestellt: Tettnang den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bruno Walter, Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgegenstand

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet

Der Änderungsbereich liegt ca. 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. Die Erweiterungsfläche liegt im Bereich der Westallgäuer Moränenhügellandschaft und ist durch den großflächigen Kiesabbau geprägt. Nördlich und östlich schließen Waldflächen an.

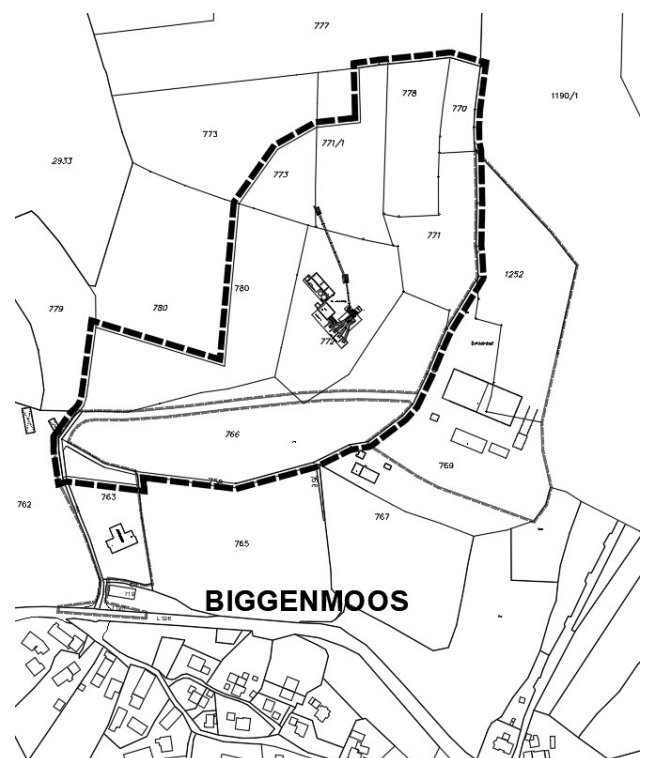
Der Änderungsbereich beinhaltet sowohl Kiesabbauflächen (teilweise geplanter Kiesabbau). Für Teilflächen besteht ein Rekultivierungsplan für land- und forstwirtschaftliche Folgenutzungen.

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, 771/1, 773 und 780 betroffen.

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. 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 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‘ planungsrechtlich abgesichert. Die Zufahrt zum Betriebshof wird gegenüber der bisher planungsrechtlich festgesetzten Ost-West-Trasse geringfügig verschoben. Im Westen grenzen Kiesabbauflächen an. Der Geltungsbe-



reich des Bebauungsplans 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. Die ausgekiesten Teilflächen haben Geländehöhen von 541 bis 550 m ü.NN. Das noch nicht ausgekieste Bestandsgelände reicht im Osten des Plangebiets bis auf 555, im Norden bis auf ca. 570 m ü.NN hinauf. Die Gesamtfläche beträgt ca. 8,99 ha.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Der Planung liegt ein vorläufiges Nutzungskonzept der Firma Zwisler zugrunde. 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, 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.

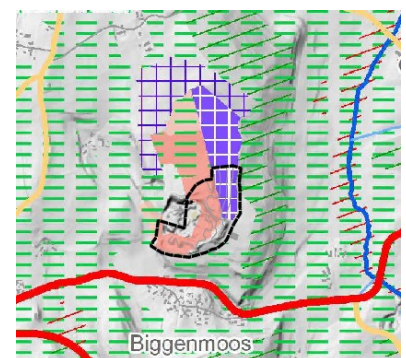
Für die Realisierung der geplanten Betriebserweiterung werden zusätzliche Flächen, Gebäude und Anlagen benötigt. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Betriebszufahrt.

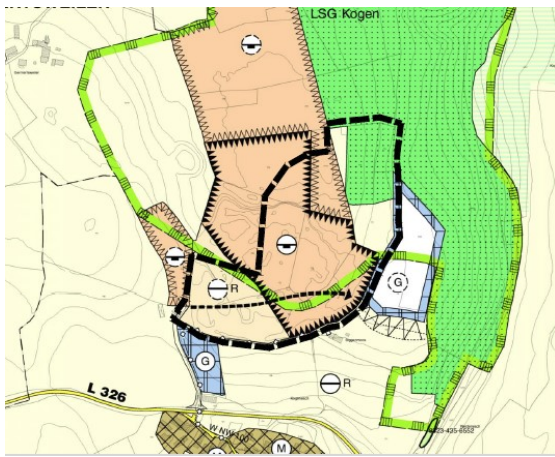
Es ist vorgesehen das Areal weitestgehend als Gewerbegebiet festzusetzen. In den Randbereichen werden Flächen für die Eingrünung der Anlagen vorgesehen. Diese beinhalten auch die notwendigen Böschungen zum nördlich und östlich angrenzenden Bestandsgelände.

1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

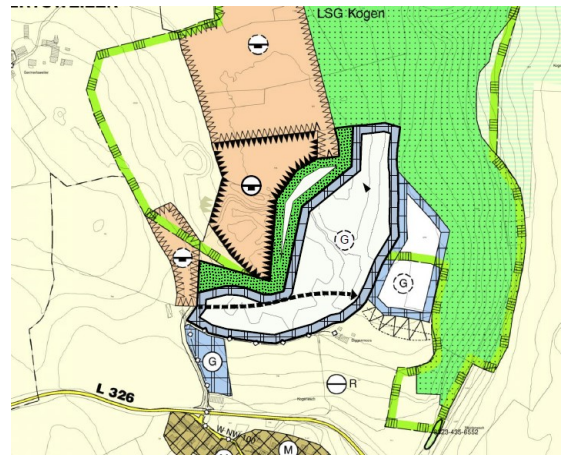
Überörtliche Umweltziele sind auch im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (1996) dargestellt. In der Raumnutzungskarte der Fortschreibung 2020 (Entwurf) sind bezüglich der Planung folgende Darstellungen enthalten: Als regionalplanerisches Ziel ist die Erweiterungsfläche als Vorranggebiet für 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. Vorranggebiete für besondere Nutzungen im Freiraum wie Land- und Forstwirtschaft oder Naturschutz sowie Schutzgebiete sind nicht tangiert.

Zeitgleich mit der Bebauungsplanung erfolgt im Parallelverfahren eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans. Der inzwischen absehbare zusätzliche Flächenbedarf konnte in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (2011) und in vorangegangenen Änderungsverfahren noch nicht berücksichtigt werden.





Änderungsbereich im wirksamen FNP



Geplante Änderung:
Ausweisung einer gewerblichen Baufläche
Ausweisung von Grünflächen

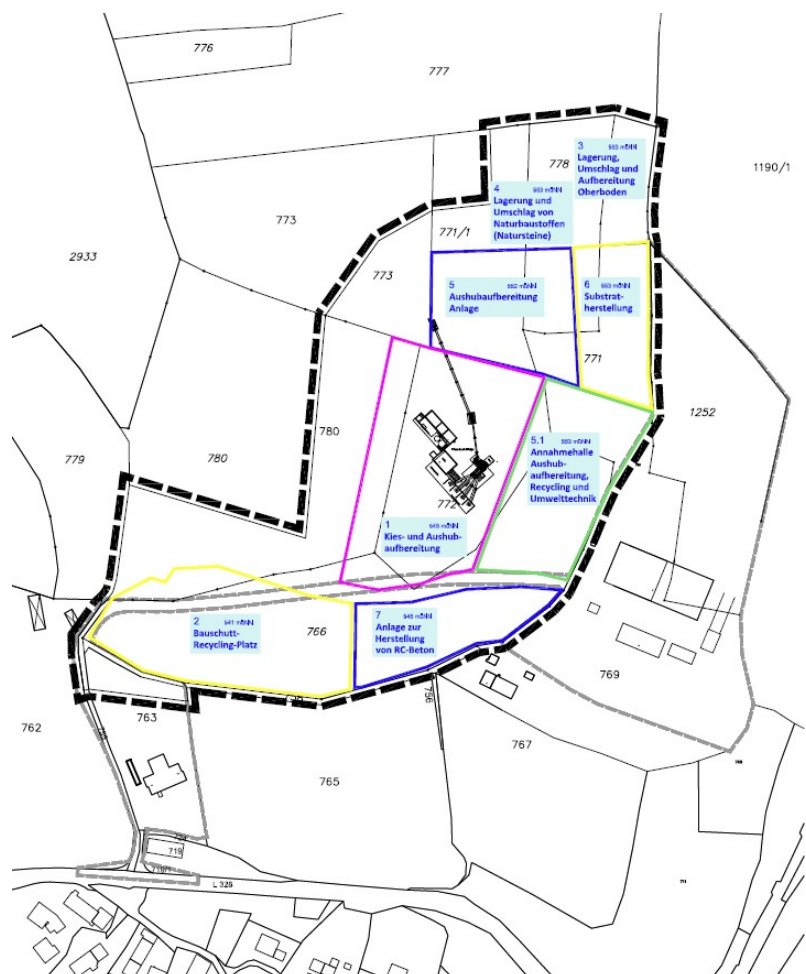
Der Planung liegt ein betriebliches Nutzungskonzept zugrunde. Dies sieht vor, die bestehenden Anlagen zu erweitern.

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

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



Der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan ‚Betriebshof Zwisler – Biggenmoos‘ (2006) wird im Bereich der privaten Erschließungsstraße und im Bereich Ausgleichsfläche M2/P5 überplant und geändert. Die Abbildung zeigt den Geltungsbereich der Betriebserweiterung.



Bestehender Bebauungsplan
‚Betriebshof Zwisler –
Biggenmoos‘ überlagert mit
dem Geltungsbereich des
Bebauungsplans
‚Betriebserweiterung Zwisler‘

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Es werden überbaubare Grundstücksflächen definiert. Im Bebauungsplan erfolgt eine Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen. Ziel der Planung ist es, das vorgelegte großflächige Nutzungskonzept planungsrechtlich abzusichern und eine gewisse Flexibilität für die künftige Entwicklung des Betriebes zu ermöglichen. Die Planung soll nach erfolgter 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 Gebäude, überdachte Flächen und Anlagen benötigt.
- Die Lagerung und Aufbereitung von Oberboden erfolgt 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.

Die notwendigen Böschungen zur benachbarten Nutzung und eine Randeingrünung werden im Bereich privater Grünflächen festgesetzt. Das bestehende Rekultivierungskonzept Kiesgrube Biggenmoos wird daher in Teilbereichen überarbeitet. Nach der Auskiesung ergeben sich Geländehöhen, die um 2 bis 7 m unterhalb der Bestandshöhen liegen. Es wird eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht in einem

gesonderten Fachbeitrag erstellt (Entwicklungs- und Freiraumplanung Eberhard + Partner, Konstanz). Der Umweltbericht bilanziert die Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Beurteilung und benennt die plangebietsinternen und -externen Ausgleichsmaßnahmen.

2.2 Erschließung

Die äußere Erschließung bleibt erhalten. Die Zufahrt zum Betriebsgelände erfolgt auch weiterhin über den bestehenden Anschluss an die L 326. Benötigte Stellplätze werden im Bereich des bestehenden Bürogebäudes sowie im Betriebshof im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans ‚Betriebshof Zwisler‘ nachgewiesen. Die Wasserversorgung erfolgt über eine innerbetriebliche Erweiterung bestehenden Versorgungssystems. Das benötigte Prozesswasser für die Materialaufbereitung wird durch Niederschlagswasser ergänzt und im Kreislauf geführt. Dazu ist geplant, ein Pufferbehälter für Niederschlagswasser zu errichten. Aus diesem werden die benötigten Prozesswässer entnommen.

Immissionsschutz

Durch die Nutzungserweiterung werden infolge der Prozesse und Betriebsabläufe sowie durch an- und abfahrende Fahrzeuge zusätzliche Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche, Erschütterungen etc.) entstehen. Der Weiler Biggenmoos ist ca. 200 m entfernt. Gegebenenfalls muss der bestehende Erdwall südlich des Betriebshofes erweitert werden. Hierfür sind Flächen vorhanden. Eine immissionsschutzrechtliche Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung.

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Ergänzung durch Freiraumplanung)