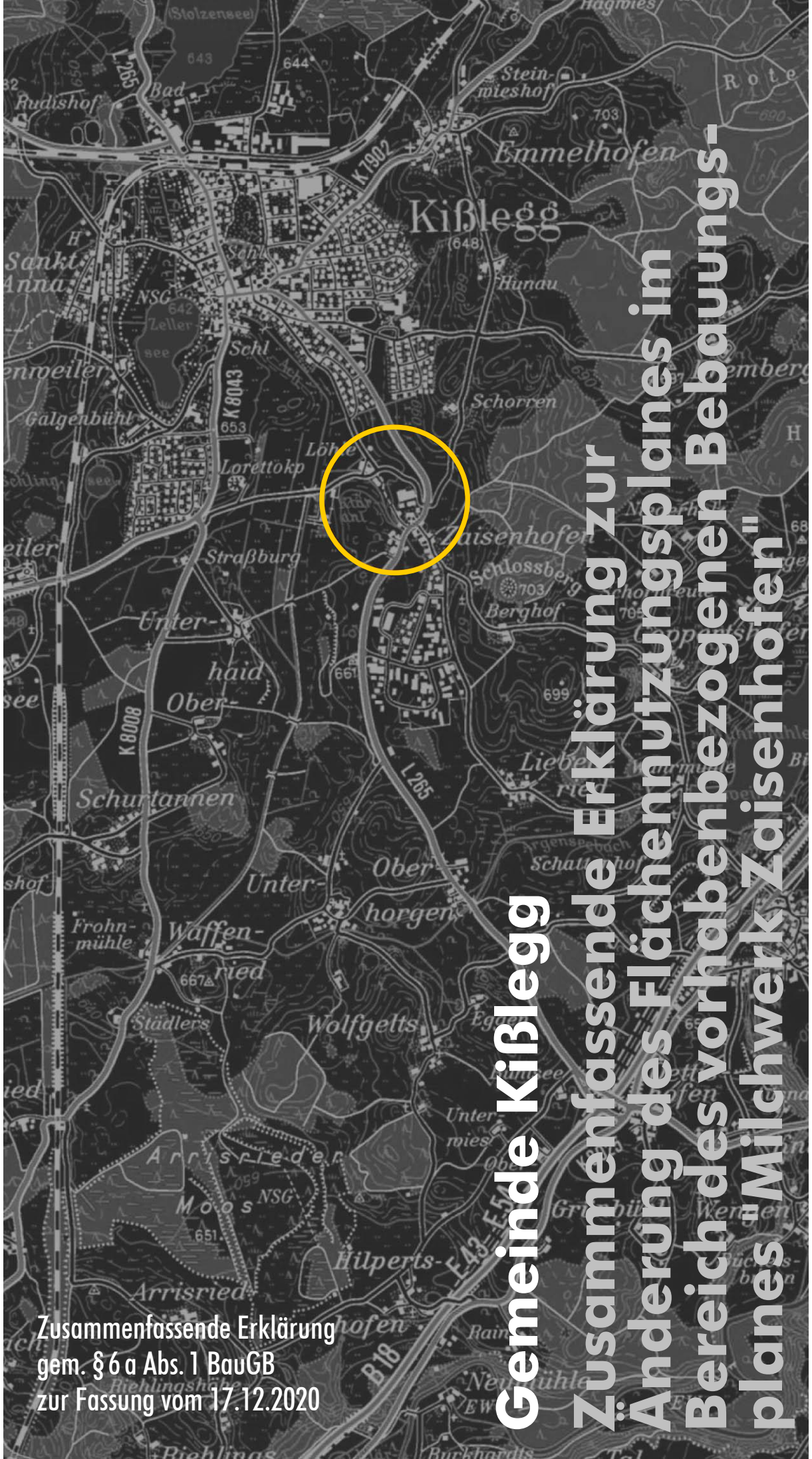


Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 17.12.2020

Gemeinde Kiblegg

Zusammenfassende Erklärung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- planes "Milchwerk Zaisenhofen"



1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 12.08.2019 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 17.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 der Interessengemeinschaft Löhle:

Stellungnahme:

"Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt durch die Planung im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut."

Die Verminderungsmaßnahmen sind nach unserer Meinung nicht ausreichend. Dazu kommt ein fehlerhaftes Lärmgutachten, so dass wir diese Bewertung nicht teilen können. Lärmimmissionen - 24 Stunden - 365 Tage - Jahr für Jahr - sind für uns als Anwohner ein schwerer Eingriff bezogen auf das Schutzgut Mensch!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen zu den Verminderungsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorwurf bezüglich eines fehlerhaften Lärmgutachtens wird zurückgewiesen.

Es wurden Lärmschutz-Maßnahmen ermittelt, wodurch an allen maßgeblichen Einwirkorten die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten beziehungsweise um mindestens 4 dB(A) unterschritten werden. Ein Schutzanspruch über die gesetzlichen Vorgaben hinaus besteht nicht.

Stellungnahme:

Pkt. 4.2.4.2, S. 29

"Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, im in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Milchwerk Zaisenhofen" folgende Festsetzungen zu treffen:

Eingrünung des Gebiets . . . Einschränkungen zu Werbeanlagen . . . Photovoltaik-Module . . . Außenbeleuchtung . . . Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei . . . Verwendung versickerungsfähiger Beläge . . . Reduzierung des Versiegelungsgrades, Verbot Tiergruppenschädigender Anlagen."

Bezogen auf die starken Eingriffe in die zuvor genannten Schutzgüter, sind diese Empfehlungen nicht zielgerichtet und reichen bei weitem nicht aus, um diese Eingriffe zu verbessern oder zu reduzieren. Es handelt sich hier mehr um Alibi-Maßnahmen, die den allgemeinen Anforderungen entsprechen. Bestätigt wird dieses auch durch eine Aussage aus dem Entwurf des Vorhabensbezogenen Bebauungsplans, dass dem Vorhabensträger ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt werden soll.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Zitat aus dem Umweltbericht und die weiteren Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Für die Gemeinde ist die Weiterentwicklung des Milchwerkes am Standort Zaisenhofen von großer Wichtigkeit. Damit der Betrieb dauerhaft aufrechterhalten werden kann, muss sich dieser zukunftsorientiert ausrichten. Der Vorhabenträger erhält hierfür zwar ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit durch die Planung; gleichzeitig hat jedoch doch die Gemeinde im Planungsprozess darauf geachtet, dass sich die Erweiterungsabsichten auf ein vertretbares Maß beschränken. Insbesondere hat sie den Vorhabenträger bei den Gebäudehöhen eingeschränkt, die ursprünglichen höher ausfallen sollten. Die weiteren Minimierungsmaßnahmen entsprechen tatsächlich den allgemeinen Anforderungen, tragen jedoch nichtsdestotrotz dazu bei, die Umweltauswirkungen des Vorhabens in mehreren Bereichen zu reduzieren. Der Gemeinde ist bewusst, dass ein großer Eingriff verbleibt; dieser wird über aufwertende Maßnahmen im Hunauer Moor ausgeglichen.

Dazu gehören u.a. die genannten Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Belange der Wirtschaft. Auf der anderen Seite muss die Gemeinde jedoch auch die Belange der Wirtschaft berücksichtigen.

Stellungnahme:

3 Bewertung der Schutzgüter

Im Weiteren erfolgt unsere Kurzbewertung der Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter. Aufgrund dessen, dass gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Flächen unter dem Deckmantel "Sondergebiet" einer industriellen Nutzung zugeführt werden sollen, ist mit erheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter zu rechnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Feststellung zu den zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde entsprechend bewertet und in die Bilanzierung eingestellt, so dass diese ausgeglichen und vertretbar erfolgt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 17.12.2020:

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Festsetzungen von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, im in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Milchwerk Zaisenhofen" folgende Festsetzungen zu treffen:

Eingrünung des Gebietes durch private Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen, Begrünung der repräsentativen Flächen, Einhaltung des Gewässerrandstreifens von 5 m mit einer Bach begleitenden Zone, naturnahe Gestaltung der Pflanzungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze sowie der Pflanzung von Gehölzen mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm, Erhalt von Bäumen bzw. Neupflanzungen bei entsprechenden Abgängen, Pflanzung von mindestens einem Laubbaum pro 5 angefangener Stellplätze, Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung, Photovoltaik-Module mit einer Reflektion von weniger als 6 % polarisierendem Licht, Außenbeleuchtung mit nach unten gerichteten, vollständig insektendicht eingekofferten LED-Lampen bzw. Insekten schonende Lampentypen nach dem Stand der Technik mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländehöhe, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kuper oder Blei für alle bau-

konstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Pkw-Stellplätze, Begrünung von Dachflächen von Neubauten mit einer Substratdicke von 10 cm, Reduzierung des Versiegelungsgrades, Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen.

Durch die geänderte räumliche Darstellung des bereits jetzt dargestellten Gewerbegebietes und der Fläche für die Landwirtschaft ist bei der Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen.

1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz:

Äußerung:

Im Falle von Gehölzfällungen sind die Belange des Artenschutzes im Rahmen einer Relevanzbegehung zu berücksichtigen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.04.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Aus der Bauleitplanung können sich Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben. Um auszuschließen, dass dies eintritt, ist eine entsprechende Prüfung durchzuführen und sind entsprechende Nachweise vorzulegen. Dies betrifft insb. die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3, deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein muss. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgesetzt werden. Zum anderen betrifft es die Beeinträchtigung der streng geschützten Arten in bestimmten Zeiträumen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Tötungsverbot nach Ziff. 1.

Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind nicht abwägbar.

Bei anderen betroffenen Arten sind die Beeinträchtigungen im Rahmen von § 1a BauGB i.V.m. § 2a BauGB zu berücksichtigen.

Der Artenschutz kann als eigener Beitrag oder als integrierter Beitrag im Umweltbericht abgearbeitet werden. Auch im Verfahren nach § 13 und 13 a BauGB ist der Artenschutz abzuarbeiten.

Stellungnahme vom 04.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Arten- und Biotopschutz, § 44 BNatSchG, § 30 BNatSchG:

Es ist zu prüfen, ob die Sonderbaufläche entlang des Baches verkleinert werden muss.

Auf die ausführliche Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die dargestellte Sonderbaufläche (bzw. zukünftig gewerbliche Baufläche) entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und umfasst damit alle betriebseigenen Flächen. Innerhalb dieses Geltungsbereichs sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mehrere Grünflächen vorgesehen, von denen eine auch entlang des westlich angrenzenden Baches verläuft. Diese Grünfläche ist jedoch so schmal, dass eine Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplanes auf Grund der Parzellenunschärfe als nicht sinnvoll erscheint. An der bisherigen Darstellung wird daher festgehalten.

Es wird auf den entsprechenden Abwägungs- und Beschlussvorschlag zur Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

Stellungnahme vom 17.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 der Interessengemeinschaft Löhle:

Stellungnahme:

2.1 Artenschutzrechtlicher Kurzbericht - Fassung vom 20.05.2019

Auf ein mögliches Vorhandensein von Amphibien und Reptilien wurde nicht näher eingegangen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Während der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung wurden sämtliche Lebensräume erfasst und bewertet, ob Eignung für geschützte Arten besteht. Da die Untersuchung keine Relevanz für Reptilien erbrachte, sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Der Gewässerlauf mit seinem Gewässerrandstreifen stellt ein temporäres und potenzielles Amphibienbiotop dar (z.B. Teichfrosch). In diesen Bereich wird jedoch baulich nicht eingegriffen, zudem sind keine Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten.

Stellungnahme:

Entwurf Änderung des FNP - Fassung vom 12.08.2019

Pkt. 3.2.1.2, S. 6

... "Zudem wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) Wert daraufgelegt, die Schutzgüter Mensch, Umwelt und Natur besonders zu berücksichtigen." ...

Wenn die o.g. Schutzgüter besonders berücksichtigt werden sollen, dann müsste es auch selbstverständlich sein, dass Maßnahmen zum Schutz dieser Güter über das gesetzliche Minimum hinaus ergriffen werden. Leider spiegelt sich dies in den offengelegten Dokumentationen so nicht wider!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Für das Schutzgut Mensch werden lärmschutztechnische Bestimmungen und Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Einwirkorten eingehalten werden. Eine Grundlage für strengere Vorgaben bzw. ein Schutzanspruch über die gesetzlichen Vorgaben hinaus besteht nicht. Die auf Natur und Umwelt bezogenen Schutzgüter werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung u.a. durch eine artenschutzrechtliche Begehung, umfangreiche – im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes detailliert dargestellte – Eingrünungsmaßnahmen sowie auch durch die Erhaltung und Aufwertung des westlich verlaufenden Zaisenhofer Baches als Offenland-Biotopverbundachse umfangreich berücksichtigt. Insofern erfolgt ein besonderer Planungsaufwand, auch wenn sich dies zum großen Teil aus den gesetzlichen Vorgaben ergibt.

Stellungnahme:

Pkt. 4.2.1.1, S. 13

... "Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und den Betriebslärm des Milchwerkes lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen." ...

Dies steht auch im Widerspruch zu den beschriebenen gesunden Wohn- & Arbeitsverhältnissen im Umfeld des Milchwerks.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die artenschutzrechtliche Untersuchung erbrachte kein Vorkommen von störungsempfindlichen Arten. Beeinträchtigungen der nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Arten sind nicht erkennbar, da kein Eingriff in relevante Strukturen erfolgt.

Wie bereits mehrfach beschrieben werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BImSchG durch die ermittelten Lärmschutz-Maßnahmen gewährleistet.

Stellungnahme:

3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt

Bau-, Betriebs- und Anlagenbedingt ist mit schweren Eingriffen in dieses Schutzgut zu rechnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Feststellung zum Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume/biologische Vielfalt wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde entsprechend bewertet und in die Bilanzierung eingestellt, so dass diese ausgeglichen und vertretbar erfolgt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 17.12.2020:

Bestandsaufnahme:

- Beim Änderungsgeltungsbereich handelt es sich um eine größtenteils bereits bebaute Fläche. Im westlichen Teil des Änderungsgeltungsbereiches wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt, diese grenzt im Westen an den "Zaisenhofer Bach". Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im zu ändernden Gebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Wiese bzw. Weide nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands). Im Westen, Nordosten und Osten grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Weiter südlich befindet sich die Bestandsbebauung des Ortsteiles Zaisenhofen. Auf Grund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Auf den Grünflächen im Nordosten befinden sich mehrere einzelne Gehölze. Ein weiterer Gehölzstreifen verläuft entlang der Straße im nördlichen Änderungsgeltungsbereich. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und Insekten einen Lebensraum bieten, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Im Bereich nahe des "Zaisenhofer Baches" ist mit einem erhöhten Vorkommen nachtaktiver Insekten zu rechnen.
- Das zu ändernde Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der bestehenden Verkehrswege, der großflächigen Versiegelung und ermöglichten Bebauung sowie den Einzäunungen stark vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und den Betriebslärm des Milchwerkes lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Es besteht eine mittlere Vorbelastung auf Grund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch den Verkehr und die Einrichtungen im östlichen Teil des Änderungsgeltungsbereiches sowie durch den Kfz-Verkehr auf den östlich angrenzenden Straßen.

- Es ist zu beachten, dass im Nordwesten eine Überlagerung des Änderungsgeltungsbereiches mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Reitsportzentrum beim Löhle" besteht. Demnach ragen Nutzungen wie Reitsporthalle sowie Reit- und Arbeitsplatz in den nordwestlichen Änderungsgeltungsbereich.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum, der im Bereich der Wiese und Weide vorkommenden Tier- und Pflanzenarten geht durch die Änderung ermöglichten verbindlichen Bauleitplanung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Einige Bäume können auf Grund der Lage der Erweiterung und Erschließung nicht erhalten werden. Da der Änderungsbereich an das bestehende Milchwerk anschließt und ein Gewässerrandstreifen von 5 m eingehalten wird, ist mit keinen Zerschneidungen von Lebensräumen zu rechnen.
- Biologische Vielfalt: Die Artenzusammensetzung im Änderungsbereich ist bereits jetzt durch Kulturfolger und Ubiquisten geprägt. Auch die Flora auf den intensiv genutzten Wiesen und Weiden ist als eher artenarm zu bewerten. Die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglichte Erweiterung des Milchwerkes sowie die damit einhergehenden Versiegelungen durch Anlieferung, Parkplätzen und Lagerbereiche werden zu einer Verdrängung der Tierarten und Überplanung der Pflanzenarten führen. Dieser Effekt wird über ein Ausgleichskonzept (Vermeidung und Minimierung), welches die Wertigkeit der Grünflächen mittels Extensivierung und Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches gemindert werden. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Im Bereich der in der verbindlichen Bauleitplanung angedachten Parkflächen ist die Pflanzung eines Baumes je 5 angefangene Stellplätze festgesetzt. Auf den Grünflächen, die um das Milchwerk liegen ist eine extensive Nutzung sowie die Pflanzung einer Vielzahl von heimischen und standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Weiterhin ist entlang des "Zaisenhofer Baches" eine Pflanzung mit Ufergehölzen vorgeschrieben. Durch die Maßnahmen wird das Gebiet zum einen Durchgrünt bzw. auch eingegrünt. Weiterhin wird das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel verbessert, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Teil des Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Freiflächengestaltungsplan, welcher alle Details zu den Pflanzungen enthält. Insgesamt ist festzuhalten, dass zukünftig auf der Fläche westlich mehr Gehölze sein werden und zudem die Nutzung extensiver wird. Dies führt zu einer Aufwertung des Schutzgutes innerhalb der Grünflächen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird darauf hingewiesen, dass die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden nach Möglichkeit abgeschaltet werden sollte.
- Mauern mit einer Höhe von mehr als 0,15 m sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.04.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

§§ 1a Abs. 2 u. 3, § 1 Abs.6 Nr. 7 f, § 2 Abs. 4 BauGB, § 1 Abs. 7 BauGB

Die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes bei der Flächennutzungsplanung ist nur dann ausreichend möglich, wenn Art, Qualität, Funktionen und flächige Verteilung der Böden, Topographie und ihre Nutzung im Planungsgebiet, insbesondere der ausgewiesenen Flächen, und die Auswirkungen der Maßnahme auf die betroffenen Böden und die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern bekannt sind. Eine ordnungsgemäße, sachgerechte Abwägung und erforderliche Gewichtung der Belange des Bodenschutzes ist durchzuführen.

Stellungnahme vom 21.10.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kießlegg-Subformation unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort entsprechend geprüft und abgearbeitet, die Abwägung zur Stellungnahme findet sich in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Milchwerk Zaisenhofen".

Stellungnahme:

Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe: Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser: Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau: Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Boden, zu den mineralischen Rohstoffen, zum Grundwasser, zum Bergbau und zum Geotopschutz wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 04.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Altlasten:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Nach § 5 Abs. 3 Ziff. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan Flächen, die für bauliche Nutzung vorgesehen und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Dabei handelt es sich um im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altlasten und Altlastverdachtsflächen.

Die Darstellung der Kennzeichnung soll nach Planzeichenverordnung erfolgen.

Der Altstandort 'Betriebshof Allgäuland Käserei, Wangener Str. 42' ist zu kennzeichnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird entsprochen und der Altstandort nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Stellungnahme vom 17.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 der Interessengemeinschaft Löhle:

Stellungnahme:

Pkt. 4.2.1.2, S. 15

"Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Änderungsbereich ist mit der Wertklasse 3 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte." . . .

"Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu."

Das Gutachten des Geotechnischen Büros Dr. Ebel & Co. trifft hier eine klare Aussage zum Schutzgut Boden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen bzw. Zitate aus dem Umweltbericht werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht verweist bereits auf das genannte Geotechnische Gutachten. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Pkt. 4.2.3.3, S. 22

"Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt durch einen ermöglichten Eingriff durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ein hoher Eingriff in das Schutzgut."

Die Aussage zum Schutzgut Boden, Geologie und Fläche ist hierzu eindeutig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Feststellung zu den zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche (bei der es sich um ein Zitat aus dem Umweltbericht handelt) wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche

Bereits das Ingenieurbüro Dr. Ebel. & Co. bestätigt, dass mit schweren Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu rechnen ist. Dieses ist auch den Ausführungen des Büro Sieber zu entnehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Feststellung zu den zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde entsprechend bewertet und in die Bilanzierung eingestellt, so dass diese ausgeglichen und vertretbar erfolgt.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 17.12.2020:

Bestandsaufnahme:

- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) sind im Untergrund Moränensedimente aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall zu erwarten (Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz). Aus den würmzeitlichen Schmelzwasserschottern und oberflächennahen Einmischungen von Lösslehm haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschende Bodentypen mäßig tiefe bis tiefe Parabraunerden-Braunerden entwickelt. Als Begleitböden kommen stellenweise Braunerde-Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden und in flachen Rinnen und Mulden Kolluvium über Braunerde-Parabraunerde aus holozänen Abschwemmassen über Schotter vor.
- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsgeltungsbereich zu den Schotterfluren der Iller-Lech-Region. Laut dem Vorabzug des Geotechnischen Gutachtens der Dr. Ebel Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH (Fassung vom 15.09.2017) liegt der Änderungsbereich am Fuß eines nach Osten ansteigenden, strukturierten Geländes an der Ostseite des Tals der "Wolfegger Ach". Die Bestandgebäude befinden sich auf einer ebenen Fläche, jedoch fällt der westliche Teil des Änderungsbereiches in Richtung des "Zaisenhofer Baches" ab. Laut dem Gutachten beträgt der Höhenunterschied insgesamt etwa 6 m. Der Untergrund des Änderungsbereiches besteht aus Sand- und Mergelsteinen der Oberen Süßwassermolasse, auf die Schichten von Moränen- und Schmelzwasserablagerungen sowie eine Verwitterungsdecke aufliegen. Im Bereich nahe des "Zaisenhofer Baches" kommen zudem Auelehmschichte, Anmoorbildungen und Torf vor. Der humose Oberboden im zu ändernden Bereich hat eine Stärke von 0,15 m bis 0,4 m.
- Gemäß Reichsbodenschätzung handelt es sich um lehmige Sande sehr guter bis guter Zustandsstufe und mit durchschnittlicher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit).

- Im westlichen Teil des Änderungsbereiches handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Der größte Teil des Änderungsbereiches befindlichen Bodens ist durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Straßen und Wege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Das zu ändernde Gebiet zeichnet sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und hat daher eine gewisse Bedeutung für die Landwirtschaft.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (maps.lgrb-bw.de) werden wie folgt bewertet:
 - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Änderungsbereich ist mit der Wertklasse 3 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
 - Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 2 als durchschnittlich bewertet.
 - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe der "Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB" (Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stand November 2010) wurde für den im Änderungsbereich anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 41-60 ermittelt, was einer mittleren Ertragsfähigkeit entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
 - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 41-60 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsbereich hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Im Änderungsbereich liegt der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandort 'Betriebshof Allgäuland Käserei, Wangener Str. 42'. Im kartierten Bereich bestanden altlastenrelevante Teilnutzungen im Zusammenhang mit dem Fuhrpark der Molkerei. Im dortigen Garagegebäude wurden die firmeneigenen LKW gewartet. Für die Betankung der Milchwagen existierte eine Betriebstankstelle. Zur Behandlung der anfallenden Abwässer war vor dem Wasch-

stand ein Benzinabscheider installiert. Auf Grund des langen Betriebszeitraums und der vorhandenen Anlagen liegen Anhaltspunkte für einen erheblichen Schadstoffeintrag in den Untergrund vor.

- Gemäß dem Vorabzug des Geotechnischen Gutachtens der Dr. Ebel Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH (Fassung vom 15.09.2017) sind die Flächen aus geologischer Sicht für eine Bebauung zwar grundsätzlich geeignet, jedoch wird die Baumaßnahme in die Geotechnische Kategorie GK 2-3 eingeteilt, was einem mittleren bis hohen Schwierigkeitsgrad der Baumaßnahme entspricht. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss zusätzlich gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Bei Verwirklichung der in der verbindlichen Bauleitplanung ermöglichten Erweiterung gehen die landwirtschaftlichen Ertragsflächen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der leichten Hanglänge im Westen kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Wobei sich die Eingriffe hierbei auf das absolut nötigste beschränken und sich die Planung des Vorhaben- und Erschließungsplanes an dem vorhandenen Relief orientieren. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung in der verbindlichen bauleitplanung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
- Im Bereich des Altstandortes sind zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen (Entsiegelung der Fläche) altlastentechnische Untersuchungen durchzuführen, um zu klären, ob die Verdachtsmomente für eine Altlast ausgeräumt werden können oder ob der hinreichende Verdacht einer Altlast besteht.

- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt durch einen ermöglichten Eingriff durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer:

Äußerung:

Der "Löhlebach" ist im "AWGN" (Amtliches Digitales Wasserwirtschaftliches Gewässernetz) vermutlich falsch dargestellt. Der offene Graben entlang des GV ist wahrscheinlich der "Löhlebach" (vgl. nachfolgenden Gis-Ausschnitt).



Im Sinne des Wasserrechts sind der "Zaisenhofer Bach" und der "Löhlebach" öffentliche Gewässer II. Ordnung. Der erforderliche Abstand zwischen Bebauung und Gewässer ist gesetzlich geregelt. Der Gewässerrandstreifen beträgt im baurechtlichen Innenbereich 5 m und im Außenbereich 10 m. Gemessen wird hier ab der Gewässerböschungsoberkante (§ 29 Wassergesetz).

Die geplante Südspange quert den "Löhlebach" und den "Zaisenhofer Bach". Für den Bau von Durchlässen, Brücken etc. sind rechtzeitig separate wasserrechtliche Erlaubnisse nach § 28 Wassergesetz beim Sachgebiet Oberflächengewässer zu beantragen.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die geplante Trasse der Südspange Richtung Loretokapelle weitere öffentliche Gewässer II. Ordnung quert und innerhalb eines gesetzlich festgesetzten

Überschwemmungsgebietes liegt (HQ 100). Für den Bau der Südspange, innerhalb HQ 100, ist eine wasserrechtliche Zulassung nach § 78 a Wasserhaushaltsgesetz durch das Sachgebiet Oberflächengewässer erforderlich. Wir bitten, die Planung der Südspangentrasse im Vorfeld mit dem Sachgebiet Oberflächengewässer abzustimmen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.04.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Grundwasser:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Wasserversorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange der Wasserversorgung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Ziff. 8e Baugesetzbuch (BauGB)). Diese sind dann hinreichend berücksichtigt, wenn die Gebäude an eine auf Dauer gesicherte, einwandfreie öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Absatz 4 Wassergesetz (WG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. Hierbei müssen vor allem die DIN -, EN - Normen und das Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) berücksichtigt werden. Das Wasserversorgungsunternehmen ist gemäß § 4 Abs. 3 der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) verpflichtet, das Wasser unter dem Druck zu liefern, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem Baugebiet erforderlich ist. In der Begründung zum Bebauungsplan ist die wasser- versorgungstechnische Erschließung des Baugebietes kurz darzustellen.

Grundwasserschutz

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. (§ 1 Abs. 5 BauGB). Wegen der überragenden Bedeutung der Ressource Grundwasser als eine wesentliche Lebensgrundlage sind Eingriffe in den Grundwasserhaushalt beim Bauen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden. Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu

befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Im Einzelnen wird auf folgendes hingewiesen: Um gesicherte Erkenntnisse über die Grundwassersituation zu erhalten, sollten vorab in grundwassernahen Bereichen (Talauen, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlussbohrungen durchgeführt werden. Bei der Beurteilung der Grundwasserstände ist der Schwankungsbereich des Grundwassers zu berücksichtigen. Erdaufschlüsse sind gem. § 43 WG dem Landratsamt – Untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.04.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Das Regenwasser der Straßen und des Kreisverkehrs kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden. WHG § 55 (2). Die Versickerung hat über eine mind. 30cm mächtige bewachsene Bodenschicht zu erfolgen. Wird in einen Vorfluter eingeleitet so wird eine Retention notwendig, ob eine Vorbehandlung notwendig wird muss geprüft werden. Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen. WG § 48. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (WHG § 9) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Abwasserverordnung § 3. Wird das Niederschlagswasser gesammelt und anschließend versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden. WHG § 55 (1)

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 25.04.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Gewerbeabwasser:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter, insbesondere Boden und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sind zu beschreiben (§ 1 Abs. 6 Ziffern 7a, 7e, 7g, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; § 12 Abs. 5 WG).

Niederschlagswasser soll schadlos versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, sofern dies unter verhältnismäßigem Aufwand möglich ist. § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG), § 46 Abs. 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg, § 1 Abs. 1 Niederschlagswasserverordnung

Versickerung:

Für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung hat die Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht zu erfolgen (Ausnahme: Dachbegrünung > 10 cm Aufbau). Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.

Einleitung:

Bei der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sind die Möglichkeiten der Rückhaltung zu nutzen.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. Dies wird in den Arbeitsblättern A 117 (Einleitung) und A 138 (Versickerung) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. beschrieben.

Sickerschächte sind nicht zulässig.

Dachdeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei sind unzulässig. Eine Verwendung dieser Materialien für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachrinnen, Fallrohre, Verwahrungen wird toleriert.

Die Versickerung bzw. Einleitung in ein oberirdisches Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis nach den §§ 8, 9 und 10 WHG.

Die ausreichende Bemessung des Ableitungssystems, der Regenwasser- und der Abwasserbehandlungsanlage ist durch das planende Ingenieurbüro zu bestätigen.

Beseitigung der gewerblichen Abwässer:

Die ordnungsgemäße Beseitigung der gewerblichen Abwässer muss nachgewiesen werden. Die relevanten Anhänge der Abwasserverordnung sind Anhang 1 (Milchverarbeitung) und Anhang 31 (Wasseraufbereitung, Kühlsysteme, Dampferzeugung), deren Vorgaben einzuhalten sind.

Für das Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) ist nach § 58 WHG eine Genehmigung erforderlich, sofern in der Abwasserverordnung Anforderungen an das Abwasser für den Ort des Anfalls oder vor seiner Vermischung festgelegt sind. Sind Abwasserverbehandlungsanlagen erforderlich, ist ggf. nach § 48 WG eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich und zu beantragen.

Stellungnahme vom 17.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 der Interessengemeinschaft Löhle:

Stellungnahme:

Pkt. 4.2.1.3, S. 16

"Im Zuge der Baugrunderkundung wurde das Grundwasser nur wenige Meter unter Gelände mit gespannten Verhältnissen angetroffen. Das bedeutet, dass der Grundwasserproblematik in Bezug auf durch Flächennutzungsplanänderung ermöglichten Bauvorhaben eine größere Bedeutung zukommt.

Dem Änderungsgeltungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu."

Das Gutachten des Geotechnischen Büros Dr. Ebel & Co. trifft hier eine klare Aussage zum Schutzgut Wasser.

Besonders die angedachte unterirdische Regenwasserversickerung dürfte sicher hierbei als problematisch erweisen. Zum Einen hinsichtlich der ausreichenden Versickerungskapazität (besonders auch bei Starkregenereignissen), zum Anderen aber auch aufgrund des vermutlich nicht durchgängig gegebenen Grundwasserflurabstandes von > 1 m zu diesen Versickerungsanlagen. Hier sei auch die Anmerkung erlaubt, dass die problematische Niederschlagswasserbeseitigung ein klares Indiz dafür ist, dass das geplante Vorhaben in der jetzigen Form mit den verfügbaren Flächen nicht vereinbar ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen bzw. Zitate aus dem Umweltbericht werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht verweist bereits auf das genannte Geotechnische Gutachten. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.

Die Anlagen zur Versickerung werden entsprechend den gültigen Bemessungsvorgaben geplant. Die Planung erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde.

Stellungnahme:

Pkt. 4.2.1.4

"Momentan fallen im Gebiet bereits Abwässer an. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der ca. 400 m entfernten gemeindlichen Kläranlage zugeführt."

Im Pressbericht der Gemeinderatssitzung vom 11.09.2019 wird darauf hingewiesen, dass die Käsefreunde Kißlegg auch den Bau einer Vorklärung planen, siehe Anlage 4. Hierzu finden sich in keinen der ausgelegten Dokumente weitere Informationen. Diese Maßnahme kann sich hinsichtlich der Wasserwirtschaft, Lärm und Geruch auswirken und muss daher mitbetrachtet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Details der Abwasserbeseitigung sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplan-Änderung. Diese sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Planungen zu regeln.

Stellungnahme:

Pkt. 4.2.3.4, S. 22 - 23

"Das Geotechnischen Gutachtens der Dr. Ebel Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH (Fassung vom 15.09.2017) kommt zu dem Schluss, dass der Grundwasserproblematik in Bezug auf das geplante Bauvorhaben eine größere Bedeutung zukommt. . . .

Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglichte Bebauung ein hoher Eingriff in das Schutzgut."

Das Gutachten des Geotechnischen Büros Dr. Ebel & Co. trifft hier eine klare Aussage zum Schutzgut Wasser.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zitate aus dem Umweltbericht bzw. die Aufführung der möglichen Risiken und Erschwernisse bei der Umsetzung des Bauvorhabens, welche sich durch den hohen Grundwasserstand ergeben, wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Baugenehmigungsplanung werden entsprechende Schutzmaßnahmen ausgearbeitet.

Stellungnahme:

"Das Entwässerungskonzept sieht es vor, das Niederschlagswasser der begrünten Dachflächen unterirdischen Sickerkästen zuzuführen."

Besonders die angedachte unterirdische Regenwasserversickerung dürfte sich hierbei als problematisch erweisen. Zum Einen hinsichtlich der ausreichenden Versickerungskapazität (besonders auch bei Starkregenereignissen), zum Anderen aber auch aufgrund des vermutlich nicht durchgängig gegebenen Grundwasserflurabstandes von > 1 m zu diesen Versickerungsanlagen. Hier sei auch die Anmerkung erlaubt, dass die problematische Niederschlagswasserbeseitigung ein klares Indiz dafür ist, dass das geplante Vorhaben in der jetzigen Form mit den verfügbaren Flächen nicht vereinbar ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anlagen werden entsprechend den gültigen Bemessungsvorgaben geplant. Die Planung erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde.

Stellungnahme:

Pkt. 4.2.2.11, S. 27

"Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt Wasserwirtschaft."

Im Pressbericht der Gemeinderatssitzung vom 11.09.2019 wird darauf hingewiesen, dass die Käsefreunde Kißlegg auch den Bau einer Vorklärung planen. Hierzu finden sich in keinen der ausgelegten Dokumente weitere Informationen. Diese Maßnahme kann sich auch hinsichtlich der Wasserwirtschaft, Lärm und Geruch auswirken und muss daher mitbetrachtet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Details der Abwasserbeseitigung sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplan-Änderung. Diese sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Planungen zu regeln.

Stellungnahme:

3.3 Schutzgut Wasser

Bereits das Ingenieurbüro Dr. Ebel. & Co. bestätigt, dass mit schweren Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu rechnen ist. Dieses ist auch den Ausführungen des Büro Sieber zu entnehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Feststellung zu den zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde entsprechend bewertet und in die Bilanzierung eingestellt, so dass diese ausgeglichen und vertretbar erfolgt.

Stellungnahme:

3.4 Wasserwirtschaft

Aufgrund den Unklarheiten zur Niederschlagswasserversickerung, den fehlenden Aussagen zur geplanten Abwasservorbehandlung, sowie fehlenden Informationen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ist ebenfalls mit einem schweren Eingriff in dieses Schutzgut zu rechnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Beim Punkt Wasserwirtschaft handelt es sich nicht um ein Schutzgut. Die Entwässerung der bestehenden und geplanten baulichen Anlagen ist geklärt; dies wird im Umweltbericht bereits dargestellt. Das Niederschlagswasser der Dachflächen im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche wird nach einer Vorreinigung über Gründächer unterirdischen Versickerungsanlage zugeführt. Die geplanten PWK-Stellplätze sowie die Feuerwehrezufahrt werden wasserdurchlässig ausgeführt und versickern somit vor Ort.

Da lediglich Niederschlagswasser von Gründächern bzw. von teilversiegelten und Flächen, die noch eine gewisse Filterfunktion aufweisen, in den Wasserkreislauf zurückgeführt wird, gelangen keine wassergefährdenden Stoffe in das Grundwasser oder das angrenzende Gewässer.

Stellungnahme vom 04.08.2020 zur Fassung vom 15.05.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Gewerbeabwasser:

Stellungnahme:

Da es sich bei dem Betrieb "Kißlegger Käsefreunde GmbH" um einen Zaunbetrieb handelt, liegt die Zuständigkeit für die Stellungnahmen Gewerbeaufsicht und Gewerbeabwasser beim Regierungspräsidium Tübingen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Regierungspräsidium Tübingen wurde beteiligt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 17.12.2020:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Im Westen grenzt jedoch direkt der "Zaisenhofer Bach" (Gewässer II. Ordnung) an den Änderungsbereich an, wobei sich die Uferböschungen zum Teil bereits innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches befinden. Im Norden außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches verläuft der "Löhlebach" (Gewässer II. Ordnung).

- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse gibt der Vorabzug des Geotechnischen Gutachtens der Dr. Ebel Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH (Fassung vom 15.09.2017) folgendes an: "Der Felssockel der Molasse ist in tieferen Zonen grundwasserführend. In der erbohrten Hangendzone lassen sich keine Anzeichen von Grundwasserführung erkennen, die angetroffenen Mergel und Sandsteine sind von ihrer Kornverteilung her sehr gering durchlässig, also wasserhemmend. Hinweise auf wasserführende Klüfte liegen nicht vor. Somit ist die Oberfläche der Molasse als Grundwassersohlschicht für die überlagernden, grundwasserführenden glazialen Einheiten zu betrachten. [...] Das Grundwasser ist jeweils unter der überlagernden bindigen Überdeckung eingespannt. Es liegen somit gespannte Grundwasserverhältnisse vor. Allenfalls in den geländenahen Schmelzwasserkies-schichten im oberen Teil des Hands ist ein freier Grundwasserfluss möglich. [...] Das Grundwasserdruckniveau liegt jedenfalls über dem Wasserspiegel des "Zaisenhofer Baches". Dieser wirkt also zumindest im Nahbereich nicht dränierend. [...] Im Zuge der Baugrunderkundung wurde das Grundwasser nur wenige Meter unter Gelände mit gespannten Verhältnissen angetroffen. Das bedeutet, dass der Grundwasserproblematik in Bezug auf durch Flächennutzungsplanänderung ermöglichten Bauvorhaben eine größere Bedeutung zukommt."
- Dem Änderungsgeltungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Die Veränderungen für das Schutzgut Wasser beschränken sich auf die Flächen, welche durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren neu bebaut werden können. Die bereits versiegelten Flächen werden in der Prognose nicht betrachtet.
- Das Geotechnische Gutachten der Dr. Ebel Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH (Fassung vom 15.09.2017) kommt zu dem Schluss, dass der Grundwasserproblematik in Bezug auf das geplante Bauvorhaben, dessen Umsetzung durch die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung vorbereitet wird, eine größere Bedeutung zukommt. Das liegt daran, dass das Grundwasser nur wenige Meter unter Gelände angetroffen wurde. Dies wiederum birgt die Gefahr, dass durch das Freilegen des Grundwassers während ermöglichter Bauarbeiten ein Eintrag von Schadstoffen erfolgen kann. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die durch die Flächennutzungsplanänderung ermöglichte geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da zusätzliche Flächen versiegelt werden.
- Um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren sind Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege und Plätze ausschließlich mit teilversiegelten (versickerungsfähige) Beläge zulässig. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

- Das Entwässerungskonzept sieht es vor, das Niederschlagswasser der begrünten Dachflächen unterirdischen Sickerkästen zuzuführen. Zudem sind auf den Verkehrsflächen sowie den Parkplätzen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglichte Bebauung ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet bereits Abwässer an. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der ca. 400 m entfernten gemeindlichen Kläranlage zugeführt.
- Auf Grund der Topografie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nur im westlichen Änderungsbereich mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen.
- Weder Überflutungsflächen noch Hochwasserereignisse sind für das Gebiet bzw. für die beim Gebiet verlaufenden Bäche vermerkt. Jedoch wird die ca. 350 m entfernte "Becherhalde" regelmäßig überschwemmt.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die ermöglichte zusätzliche Bebauung durch die parallel stattfindende verbindliche Bauleitplanung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet.
- Das Entwässerungskonzept sieht auf Grund der inhomogenen Bodenverhältnisse sowie der topographischen Ausbildung des Gebietes keine Muldenversickerung vor. Die Versickerung muss in Kombination mit Gründächern unterirdisch in den Bereichen, in welchen der Grundwasserabstand ausreichend ist, stattfinden. Dies sind Bereiche unter den Parkplätzen, der Feuerwehrumfahrung sowie den Grünflächen. Parkplätze, die Bereiche um die Tanks und die Feuerwehrumfahrung müssen mit versickerungsfähigen Belägen (Kies, Wabenmatten, Rasengitter) ausgebildet sein.
- Die Wasserversorgung des Änderungsbereiches erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Ein Gewässerrandstreifen von 5 m entlang des "Zaisenhofer Baches" wird eingehalten.

1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 17.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 der Interessengemeinschaft Löhle:

Stellungnahme:

3.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Ausführungen des Büro Sieber bestätigen einen schweren Eingriff in dieses Schutzgut.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Feststellung zum Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde entsprechend bewertet und in die Bilanzierung eingestellt, so dass diese ausgeglichen und vertretbar erfolgt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 17.12.2020:

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.100 mm bis 1.300 mm relativ hoch. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen im Westen des Änderungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die vorhandenen Gehölze in geringem Umfang Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Durch die überwiegende Versiegelung im Osten des Änderungsbereiches wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem gewerblichen Verkehr innerhalb des Änderungsbereiches reichern sich in geringem Maße Schadstoffe in der Luft an. Durch die stark befahrene "Wangener Straße" ist die Luftqualität mäßig vorbelastet. Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld des Änderungsbereiches sowie die nordwestlich gelegene Reitanlage

kann es im Änderungsberich zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln sowie Betrieb des Reitplatzes).

- Der bereits laufende Betrieb des Milchwerkes führt bereits heute zeitweise zu Immissionen (Anlieferungsverkehr) für die angrenzende Wohnbebauung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird in Bereichen der durch die Flächennutzungsplanänderung hinzutretenden Bebauung unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der Ausbildung von Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern rund um das Milchwerk entsteht für das Schutzgut Klima/Luft nur eine geringe Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Gewerbe-Verkehr ist jedoch möglich.
- Die durch die Flächennutzungsplanänderung ermöglichte Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von der zukünftig geplanten gewerblichen Baufläche Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde, da das Milchwerk mit Erdgas betrieben werden soll. Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich bei Durchführung der Änderung vor allem auf den Änderungsbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren.
- Eine Anfälligkeit der Änderung gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. Festsetzung zur Anlage von Gründächern; ausreichende Dimensionierung der unterirdischen Rückhalteeinrichtungen, wasserdurchlässige Beläge). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen auf den Grünflächen und am "Zaisenhofener Bach") sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert.
- Die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt durch die im parallel aufgestellten Bebauungsplan geplante Bebauung ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg:

Äußerung:

Die geplante Höhe des Gebäudes von ca. 20 m ab der Erdgeschoßfußbodenhöhe des Bestandsgebäudes ist auf Grund der Ortsrandlage des Vorhabens sowie der umliegenden Bebauung kritisch für das Landschaftsbild.

Stellungnahme vom 17.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 der Interessengemeinschaft Löhle:

Stellungnahme:

Pkt. 4.2.1.6, S. 18

Schutzgut Landschaftsbild . . . "Die bestehenden Bebauungen wie das Milchwerk aber auch das Reitsportzentrum sowie die Wohnbebauung wirken sich bereits jetzt negativ auf das Landschaftsbild und dessen Erlebbarkeit aus."

Aufgrund der Bebauung liegt keine natürliche Landschaft mehr vor, jedoch fügt sich die Bebauung auch aufgrund begrenzter Bauhöhen und kleinräumigen Strukturen gut in das bestehende Landschaftsbild ein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine subjektive Bewertung des derzeitigen Landschaftsbildes bzw. der bestehenden Bebauung, die keinen Anlass für eine Planänderung darstellt.

Stellungnahme:

"Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu."

Diese Bewertung entbehrt jeder Grundlage und widerspricht auch den unter Pkt. 4.2.3.7 gemachten Aussagen. Gerne verweisen wir hier auch auf Aussagen Kißlegger Urlaubsgäste, welche mit "Kißlegg sieht aus wie gemalt" zitiert werden. Siehe hierzu auch den in Anlage 3 aufgeführten Artikel aus dem Kißlegger Amtsblatt vom 27.03.2019.

Auch hieraus begründet sich eine sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild, weswegen auch einer maximalen Gebäudehöhe von 20 m widersprochen werden sollte.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Bedeutung des Änderungsbereichs für das Landschaftsbild werden zur Kenntnis genommen. Die im Umweltbericht getroffene Bewertung bezieht sich allein auf den Änderungsbereich, d.h. den Bereich des Milchwerks einschließlich der geplanten Betriebserweiterung. Dass die Landschaft um Kißlegg generell attraktiv und von großer Bedeutung auch für den Tourismus ist, wird nicht infrage gestellt. Dies steht nicht in Widerspruch dazu, dass einzelne Landschaftsausschnitte, beispielsweise auf Grund bestehender und stark raumwirksamer gewerblicher Bebauung, von geringem landschaftsästhetischem Wert sind. Über konkrete Gebäudehöhen trifft die Flächennutzungsplan-Änderung keine Aussagen; dies erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Pkt. 4.2.3.7, S. 24 - 25

"Das Landschaftsbild wird weitreichend eine Beeinträchtigung durch die Errichtung der Gewerbebauten erfahren. Dies liegt vornehmlich an der Höhe von ca. 20m der geplanten Baukörper. Diese werden weithin einsehbar sein und den Charakter der umliegenden Landschaft verändern.

Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut."

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist aus unserer Sicht nicht zu vertreten, da dieser Kißlegg mit seiner malerischen Landschaft als Markenzeichen und dem damit verbundenen Tourismus massiv negativ beeinflussen würde. Gerne verweisen wir hier auch auf Aussagen Kißlegger Urlaubsgäste, welche mit "Kißlegg sieht aus wie gemalt" zitiert werden. Siehe hierzu auch den in Anlage 3 aufgeführten Artikel aus dem Kißlegger Amtsblatt vom 27.03.2019.

Auch hieraus begründet sich eine sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild, weswegen auch einer maximalen Gebäudehöhe von 20 m widersprochen werden sollte.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zum Eingriff in das Landschaftsbild werden zur Kenntnis genommen. Die Gebäudehöhen sind Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung und werden dort nochmals gesondert behandelt. Die Weiterentwicklung des Milchwerkes am Standort Zaisenhofen hat in Bezug auf die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Kißlegg eine hohe Priorität. Die Gemeinde möchte durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die parallel hierzu durchgeführte Aufstellung des Bebauungsplanes langfristig Arbeitsplätze durch die Reaktivierung des Gewerbebetriebes in der Gemeinde sicherstellen. Gleichzeitig ist der Gemeinde bewusst, dass die Umsetzung der Planung zu einer deutlichen Überprägung des Landschaftsraumes führen wird. Um diesen Effekt abzumildern, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umfangreiche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt (z.B. Pflanzung großwüchsiger Bäume; Entwicklung eines Ufergehölzes und

eines extensiven Wiesenstreifens am Bachlauf). Zudem soll zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild ein Fachplaner damit beauftragt werden, ein landschaftsverträgliches Farb- und Materialkonzept zu erarbeiten, welches noch mit der Gemeinde abzustimmen ist. Ein nachhaltig negativer Effekt auf die touristische Attraktivität ist voraussichtlich nicht zu erwarten, noch dazu da der bestehende Radweg auf die Westseite des Bachlaufs verlegt wird und zukünftig entlang eines naturschutzfachlich aufgewerteten Bachabschnitts verläuft.

Es ist Aufgabe der gemeindlichen Abwägung, zwischen sich gegenüberstehenden Interessen einen Ausgleich zu schaffen. Hier sei darauf verwiesen, dass ursprüngliche Planungen des Vorhabenträgers höhere Gebäude vorsahen. Die Gemeinde hat mit der vorliegenden Planung einen sachgerechten Interessenausgleich zwischen den Belangen der Wirtschaft und dem Schutz des Landschaftsbildes vorgenommen. Für den Vorhabenträger ist das kleinere Gebäude größtenteils mit dem gleichen Aufwand an z.B. Brandschutzmaßnahmen verbunden wie ein größeres, sodass die Wirtschaftlichkeit des Standortes mit höheren Gebäuden besser wäre.

Unter Berücksichtigung der geplanten Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen hält die Gemeinde in der Gesamtschau an Ihrer Abwägungsentscheidung zur Gebäudehöhe fest.

Stellungnahme:

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Büro Sieber kommt in seinen Ausführungen ebenfalls zu dem Schluss, dass selbst bei Beachtung aller Vermeidungs- und Minderungsstrategien ein schwerwiegender Eingriff in dieses Schutzgut verbleibt.

Schutzgut Landschaftsbild betrifft die ganze Gemeinde und zwar über Generationen hinweg. Hier sollte vor allem auch der negative Einfluss für Kißlegg als Ferien-, Urlaubs- und Naherholungsort berücksichtigt werden. Das Markenimage der Gemeinde Kißlegg mit seinen malerischen Landschaften würde nachhaltig beschädigt. Daher sollte man beim Spagat zwischen Industrie- & Urlaubsregion sehr sorgsam und mit dem dafür notwendigen Fingerspitzengefühl agieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zum Eingriff in das Landschaftsbild werden zur Kenntnis genommen.

Die Weiterentwicklung des Milchwerkes am Standort Zaisenhofen hat in Bezug auf die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Kißlegg eine hohe Priorität. Die Gemeinde möchte durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die parallel hierzu durchgeführte Aufstellung des Bebauungsplanes langfristig Arbeitsplätze durch die Reaktivierung des Gewerbebetriebes in der Gemeinde sicherstellen. Gleichzeitig ist der Gemeinde bewusst, dass die Umsetzung der Planung zu einer deutlichen Überprägung des Landschaftsraumes führen wird. Um diesen Effekt abzumildern, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umfangreiche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt

(z.B. Pflanzung großwüchsiger Bäume; Entwicklung eines Ufergehölzes und eines extensiven Wiesenstreifens am Bachlauf). Zudem soll zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild ein Fachplaner damit beauftragt werden, ein landschaftsverträgliches Farb- und Materialkonzept zu erarbeiten, welches noch mit der Gemeinde abzustimmen ist. Ein nachhaltig negativer Effekt auf die touristische Attraktivität ist voraussichtlich nicht zu erwarten, noch dazu da der bestehende Radweg auf die Westseite des Bachlaufs verlegt wird und zukünftig entlang eines naturschutzfachlich aufgewerteten Bachabschnitts verläuft.

Unter Berücksichtigung der geplanten Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen stellt die Gemeinde in der Gesamtschau die wirtschaftlichen Belange im vorliegenden Fall über die Belange des Landschaftsbildes.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 17.12.2020:

Bestandsaufnahme:

- Die Gemeinde Kißlegg liegt innerhalb des Naturraums " Westallgäuer Hügellandes". Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um einen bereits teilweise bebauten Bereich sowie einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche im Westen. Der Änderungsbereich liegt zwischen Kißlegg und Zaisenhofen. Der bereits bebaute Teil weist eine nahezu ebene Topografie auf. Die Wiesen und Weiden im Westen fallen leicht in Richtung Westen und hin zum "Zaisenhofner Bach". Die offene Kulturlandschaft sowie die leicht gewellte Topografie lassen zum Teil weite Blickbeziehungen z.B. nach Kißlegg zu. Die bestehenden Bebauungen wie das Milchwerk aber auch das Reitspotenzentrum sowie die Wohnbebauung wirken sich bereits jetzt negativ auf das Landschaftsbild und dessen Erlebbarkeit aus.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Das Landschaftsbild wird weitreichend eine Beeinträchtigung durch die Errichtung der Gewerbebauten erfahren. Dies liegt vornehmlich an der Höhe von ca. 20m der geplanten Baukörper. Diese werden weithin einsehbar sein und den Charakter der umliegenden Landschaft verändern. In einem gewissen Maße kann dieser Effekt durch Eingrünungsmaßnahmen im parallel aufgestellten Bebauungsplan minimiert werden. Durch die Pflanzgebote innerhalb des Änderungsbereiches mit Baumgruppen, welche mit großwüchsigen Bäumen bestückt sind, wird die Fernwirkung gemindert und im näheren Umfeld die optische Toleranz gegenüber einer Gewerbehalle erhöht werden. Im Westen wird das Ufergehölz die Baukörper eingrünen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

1.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Gewerbeaufsicht:

Äußerung:

Die von der Käserei auf die Umgebungsbebauung einwirkenden Geräusche sind im Rahmen eines Gutachtens im Zuge der Bauleitplanung zu untersuchen. Dabei sind alle geplanten Bauabschnitte zu betrachten. Folgende Einwirkorte sind bei der Berechnung zu berücksichtigen: Wohnhaus auf Fl.-Nr. 617/4 (Wangener Straße 44), Fl.-Nr. 617, Fl.-Nr. 616, Fl.-Nr. 617/5, 601/3 und 603/5. Es wurde diskutiert, ob der Bereich südlich des bestehenden Milchwerkes ggf. in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden sollte, um hier ein Mischgebiet festzusetzen und somit den Schutzanspruch klar zu regeln.

Die derzeit im Süden befindliche Milchanlieferung soll beibehalten werden.

Es ist zu klären, ob der Bereich, in dem sich die Einwirkorte befinden, als Gemengelage anzusehen ist. Nach dieser Abklärung kann der Schutzanspruch der Einwirkorte bestimmt werden.

Da für den Kreisverkehr L 265-Südspange ein anderes Verfahren durchgeführt wird, müssen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Umsetzung der Käserei die Straßenverkehrslärmimmissionen nicht betrachtet werden. Diese sind dann u.U. im Rahmen eines weiteren Bauleitplanverfahrens zu berechnen und gemäß 16. BImSchV (Straßenverkehrslärmschutzverordnung) zu bewerten.

Stellungnahme vom 17.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 zweier Familien und eines Bürgers:

Stellungnahme:

Widerspruch zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Milchwerk Zaisenhofen"

Zur o.g. Planungen erheben wir Widerspruch. Durch die beabsichtigten Vorhaben befürchten wir dauerhafte und unumkehrbare Auswirkungen auf unser Grundstück und Wohneigentum und Lebensqualität. Wir befürchten dabei permanente Lärmimmissionen. Des Weiteren würde durch die bisher bekannten Vorhaben das Landschaftsbild unserer Gemeinde auf Dauer negativ geprägt.

Im Weiteren verweisen wir hierbei auch auf die beiliegende Stellungnahme der "Interessengemeinschaft Löhle".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, auf der diese Belange abgearbeitet werden und nachgewiesen werden kann, dass private Interessen ausreichend berücksichtigt werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ändert sich lediglich, dass das bestehende Gewerbe nach Westen erweitert wird.

Stellungnahme vom 17.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 der Interessengemeinschaft Löhle:

Stellungnahme:

2.2 Schalltechnische Untersuchung - Bericht vom 12.12.2018

Pkt. 1, S. 4

"... Von dem Vorhaben wirken Gewerbelärm-Immissionen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen ein."

Ein klarer Hinweis, dass es im Umfeld des Vorhabens schützenswerte Nutzungen gibt.

"Das Büro Sieber wurde von der Firma Käsefreunde Kißlegg beauftragt, für das Vorhaben diese schalltechnische Untersuchung zu erstellen, mögliche Konfliktbereiche aufzuzeigen sowie eventuell notwendige Maßnahmen zur Konfliktlösung vorzuschlagen."

Leider wurden in diesem Bericht nicht auf die möglichen Konfliktbereiche eingegangen, noch wurden Auflagenvorschläge zum Schutz der betroffenen Anwohner gemacht, die über die Mindestforderungen der TA Lärm hinausgehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese betrifft den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich kaum Änderungen. Die Anregungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Durch die getroffenen Festsetzungen sind die privaten Belange ausreichend berücksichtigt.

Mit dem Landratsamt Ravensburg wurden im Vorfeld die maßgeblichen Einwirkorte abgestimmt. Dabei wurden sechs maßgebliche Einwirkorte im Außenbereich mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (60/45 dB(A) tags/nachts) festgelegt, die Lage der Einwirkorte kann der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. Bei der Auswahl der maßgeblichen Einwirkorte wird grundsätzlich darauf geachtet, dass diese so gewählt werden, dass bei einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte an diesen Einwirkorten drauf rückgeschlossen werden kann, dass auch an allen anderen schützenswerten Nutzungen im weiteren Umkreis eine Einhaltung gewährleistet ist.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Konfliktbereiche erörtert und die zur Konfliktlösung erforderlichen Maßnahmen ermittelt. Durch die im Bebauungsplan enthaltenen lärmschutztechnischen Bestimmungen und Festsetzungen werden die Immissionsrichtwerte der TA

Lärm an den maßgeblichen Einwirkorten um mindestens 8 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts unterschritten. Eine Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB(A) entspricht einer Verdoppelung der Lärmquellen. Somit gehen die ermittelten Lärmschutz-Maßnahmen im vorliegenden Fall bereits über die Mindestanforderungen hinaus.

Ein Schutzanspruch über die gesetzlichen Vorgaben hinaus besteht nicht.

Stellungnahme:

Pkt. 5, S. 6

... "Zur Beurteilung der Anlage ist die Vor-, Zusatz und Gesamtbelastung zu bestimmen. Nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm kann die Bestimmung der Vorbelastung entfallen, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am Immissionspunkt um mindestens 6 dB(A) unterschreitet." ...

Das Gutachten enthält keine Aussagen über die Vor- und Zusatzbelastungen. Nach den uns vorliegenden Erkenntnissen liegt die Vorbelastung im Beurteilungszeitraum Nacht, deutlich unterhalb der prognostizierten Immissionswerte (Differenz > 6 dB(A)), so dass die Vorbelastung mit zu berücksichtigen ist.

Wir weisen hier auch ausdrücklich auf die nahegelegene Kläranlage hin, weswegen auch eine Lärmkontingentierung in Betracht gezogen werden sollte.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zur Vorbelastung wird zur Kenntnis genommen.

Im Gutachten wird dargelegt, dass keine Vorbelastung besteht. Die genannte Kläranlage befindet sich in einem Abstand von mindestens 250 m zu den maßgeblichen Einwirkorten. Bei einem Abstand von 250 m ergibt sich eine Pegelabnahme von ca. 56 dB(A). Eine Lärmeinwirkung kann als vernachlässigbar betrachtet werden, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert um 10 dB(A) unterschreitet. Somit würden die Geräuschemissionen der Kläranlage selbst bei einem Schall-Leistungspegel von ca. 106 dB(A) tags und 91 dB(A) nachts noch als vernachlässigbar gering eingestuft werden. Da bei einer Kläranlage von deutlich geringeren Geräuschemissionen ausgegangen werden kann, kann eine relevante Vorbelastung durch die Kläranlage ausgeschlossen werden.

Stellungnahme:

Pkt. 6, S. 9 -11

... "In der Produktion soll im Dreischichtbetrieb gearbeitet werden (Frühschicht: 5:00 bis 13:00 Uhr; Spätschicht 13:00 bis 21:00 Uhr; Nachtschicht 21:00 - bis 5:00 Uhr)

Durch den geplanten 3-Schichtbetrieb unterscheidet sich der Betrieb deutlich von der bisherigen Betriebsweise. Auch weisen wir hier auf die Widersprüche zu Pkt. 11 "Vorschläge für die Bauleitplanung" hin.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung bezüglich des Dreischichtbetriebes wird zur Kenntnis genommen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde der geplante Dreischichtbetrieb betrachtet und organisatorische Maßnahmen ermittelt, unter welchem dieser konfliktfrei stattfinden kann.

Es sind keine Widersprüche zu Punkt 11 der schalltechnischen Untersuchung zu erkennen. Im Nachtzeitraum sind wie beschrieben, organisatorische Maßnahmen erforderlich, um den Dreischichtbetrieb zu ermöglichen.

Im Nachtzeitraum muss nördlich des Hochregallagers geparkt werden und Lkw dürfen sich nur in den nicht gekennzeichneten Bereichen bewegen. Der Schichtbetrieb im Nachtzeitraum sieht keine Anlieferungen an den Verladerampen vor. Die Milchanlieferung erfolgt innerhalb der neuen Einhausung und kann daher ebenfalls nachts erfolgen.

Stellungnahme:

"Die Anlieferung von Frischmilch durch bis zu 25 Lkw (Milchsammler) erfolgt auf Grund der bestehenden Milcherzeugerstrukturen ganztägig (0:00 bis 24:00 Uhr). Während des Tagzeitraumes (6:00 bis 22:00 Uhr) ist mit bis zu 22 Lkw-Anfahrten und während der Nachtzeit mit bis zu drei Lkw-Anfahrten zu rechnen."

Aktuell erfolgt nur die Anlieferung von Handelsmilch und nicht von Milchsammlern der regionalen Milchproduzenten. Aus diesem Grund sehen wir keine Rechtfertigung für Anlieferungen zur Nachtzeit, so dass diese nicht gestattet werden sollte.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zur nächtlichen Milchanlieferung wird zur Kenntnis genommen.

Aus schallschutzfachlicher Sicht können nachts bis zu drei Anlieferungen erfolgen, solange kein Lkw-Verkehr in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich stattfindet. Die Grundlage eines Ausschusses ist daher nicht gegeben.

Ob die Anlieferung während der Nachtzeit erforderlich ist, ist vom Auftraggeber zu beurteilen.

Stellungnahme:

... "Die Be- und Entlüftung des Gebäudes wird über eine Lüftungsanlage auf dem Dach gesteuert.
... Die zum Einsatzkommende Kühlanlage wird auf dem Dach installiert ..."

Durch die Positionierung von Lüftungs- & Kühlanlagen auf den Dächern werden weitreichende, außenwirksame Lärmquellen geschaffen. Diese sollten vorzugsweise in Kellerräumen installiert werden, deren Lüftungsschächte mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern ausgestattet werden. Neben den geringeren Lärmemissionen, wäre die nutzbare Abwärme ein weiterer Vorteil. So könnten über Wärmetauscher/-pumpen Kosten, Energie und CO₂ eingespart werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zur Positionierung der Kühlanlage wird zur Kenntnis genommen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lüftungs- und Kühlanlagen entsprechend der Planung auf dem Dach berücksichtigt und die Berechnungen zeigen, dass es durch die Positionierung der Lüftungs- und Kühlanlagen zu keinen Konflikten an den maßgeblichen Einwirkorten kommt.

Ob die Anbringung der Lüftungs- und Kühlanlagen im Keller möglich ist und welche Vorteile daraus entstehen, ist vom Vorhabenträger zu prüfen.

Stellungnahme:

Pkt. 7.3, S. 14

Die hier aufgeführten Schall-Leistungspegel für die Fahrzeugbewegungen der Parkplätze belegen, dass besonders auch für die Parkplätze der Bedarf an weiteren Lärmschutzmaßnahmen besteht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zu den Parkplätzen wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Parkbewegungen auf dem nördlichen Parkplatz ist an den maßgeblichen Einwirkorten mit keinen Konflikten zu rechnen. Die Nutzung der südlichen Stellplätze wird zur Vermeidung von Konflikten auf den Tageszeitraum beschränkt.

Stellungnahme:

Pkt. 7.6, S. 17

"Die geplante Kühlanlage auf dem Dach des Hochregallagers besteht aus vier eingehausten Penthousekühlern mit einem Schall-Leistungspegel von je 99 dB(A) . . ."

Wir weisen hier auf den daraus resultierenden Summenpegel von 105 dB(A) als außenwirksame Lärmquelle hin! Daher sollten diese Kühlanlagen besser in Kellerräumen installiert werden, deren Lüftungsschächte mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern ausgestattet werden. Neben den geringeren Lärmemissionen, wäre die nutzbare Abwärme ein weiterer Vorteil. So könnten über den Betrieb von Wärmetauscher / -pumpen Kosten, Energie und CO₂ eingespart werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zur Lüftungsanlage wird zur Kenntnis genommen.

Die Kühlanlage mit einem resultierenden Schall-Leistungspegel von 105 dB(A) wird eingehaust, weshalb maximal mit einem abstrahlenden Schall-Leistungspegel von 90 dB(A) zu rechnen ist.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Kühlanlagen auf dem Dach berücksichtigt und die Berechnungen zeigen, dass es durch die Positionierung der Kühlanlagen zu keinen Konflikten an den maßgeblichen Einwirkorten kommt.

Ob die Anbringung der Lüftungs- und Kühlanlagen im Keller möglich ist und welche Vorteile daraus entstehen, ist vom Vorhabenträger zu prüfen.

Stellungnahme:

Pkt. 8, S. 17-19

... "Weiterhin werden die Lage der geplanten Bebauung, reflektierende und abschirmende Gebäudefassaden sowie die topografische Situation berücksichtigt." ...

Wir sehen nicht wie und dass die o.g. Punkte ausreichend berücksichtigt werden, so bleiben bspw. die Schallreflexionen infolge von Verkehr der nahegelegenen Gemeindestraße vollkommen unberücksichtigt. Und das obwohl Gebäude mit bis zu 20 m Höhe geplant werden, welche sich im direkten Umfeld der Straße befinden sollen.

Des Weiteren wurden zur Beurteilung der Lärmimmissionen Immissionspunkte festgelegt, welche nur bedingt zur Beurteilung der vom geplanten Milchwerk ausgehenden Lärmemissionen geeignet sind. Nahegelegene Wohngebiete, wie z.B. das Wohngebiet Sandgrube, das Wohngebiet Erlenweg und das Wohngebiet Eichelenlöhle wurden bei der Wahl der Immissionspunkte nicht berücksichtigt. Gleiches gilt für Flächen mit geplanter Wohnbebauung (Erweiterung Eichelenlöhle) und Flächen mit potentiell möglicher Wohnbebauung (bspw. Flst.-Nr. 603). Siehe hierzu auch die Anlagen 1 und 2 im Anhang.

Unter Berücksichtigung der gelten Grenzwerte für den Nachtzeitraum in Wohngebieten von max. 35 dB(A) - i.d.R. wird jedoch ein reduzierter Grenzwert von 32 dB(A) festgeschrieben - ergeben sich auch für IP 1 und das Flst.-Nr. 603/5 deutlich geringere Lärmgrenzwerte. Wir bitten dieses bei den Festsetzungen zu berücksichtigen!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung bezüglich der Schallreflexion wird zur Kenntnis genommen.

Das geplante 20 m Gebäude befindet sich ca. 150 m entfernt von der Wangener-Straße, aufgrund des hohen Abstandes ist mit keinen relevanten Reflexionen zu rechnen. Der Schall einer Verkehrsachse breitet sich geradlinig zu dieser aus, weshalb nur auf der östlichen Seite der L 265 mit Reflexionen zu rechnen wäre.

Mit dem Landratsamt Ravensburg wurden im Vorfeld die maßgeblichen Einwirkorte abgestimmt. Bei der Auswahl der maßgeblichen Einwirkorte wird grundsätzlich darauf geachtet, dass diese so gewählt werden, dass bei einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte an diesen Einwirkorten drauf rückgeschlossen werden kann, dass auch an allen anderen schützenswerten Nutzungen im weiteren Umkreis eine Einhaltung gewährleistet ist.

Die genannten bestehenden Wohngebiete sind mindestens ca. 360 m vom Bereich des Vorhabens entfernt. Der berücksichtigte Einwirkort IP 1 weist einen Abstand von ca. 130 m auf. Das Wohngebiet wäre somit erst als zusätzlicher Einwirkort zu berücksichtigen, wenn die Beurteilungspegel um weniger als 5,0 dB(A) über die zusätzliche Distanz abnehmen würden. Dies kann mit der folgenden Formel überprüft werden:

$$\text{Pegelabnahme} = 20 \cdot \log(\text{Abstand}) + 8$$

Bei einem Abstand von 130 m ergibt sich eine Abnahme von ca. 50 dB(A) und bei einem Abstand von 360 m von ca. 59 dB(A). Die Berechnung zeigt, dass sich über die Distanz zwischen IP 1 und Wohngebiet die Abnahme bei deutlich mehr als 5,0 dB(A) befindet.

Eine Betrachtung der bestehenden Wohngebiete ist somit nicht erforderlich.

Bei dem geplanten allgemeinen Wohngebiet mit ca. 240 m Abstand sind ca. 5,6 dB(A) weniger als im betrachteten Außenbereich (IP 1) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert eines Gebäudes im Außenbereich entspricht gemäß TA Lärm 60/45 dB(A) tags/nachts und im allgemeinen Wohngebiet 55/40 dB(A) tags/nachts. Somit werden sich im geplanten Wohngebiet ähnliche Unterschreitungen wie an IP 1 von ca. 20 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts ergeben. Eine detaillierte Betrachtung ist somit auch hier nicht erforderlich.

Der Immissionsrichtwert von 35 dB(A) ist nur bei reinen Wohngebieten anzuwenden, im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um allgemeine Wohngebiete, somit ist der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) im Nachtzeitraum anzuwenden. Den Nutzungen auf Fl.-Nr. 603/5 und IP 1 ist der Schutzanspruch für Gebäude im Außenbereich von 60/45 dB(A) tags/nachts zuzuordnen.

Eine Rechtsgrundlage oder Empfehlung für einen um 3 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwert ist nicht bekannt und wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme:

Pkt. 9.1, S. 19

"An den maßgeblichen Einwirkorten besteht keine Vorbelastung durch andere Gewerbliche Nutzungen, somit ausschließlich die Zusatzbelastung zur Beurteilung heranzuziehen."

Diese Bewertung ist so nicht korrekt. Wir verweisen hierzu auf die nahegelegene Kläranlage, sowie aber auch auf die Nutzungen im nahen Umfeld der nicht berücksichtigten Wohngebiete Sandgrube, Erlenweg und Eichelenlöhle.

Zur Bewertung sollten auch tieffrequente Geräusche mit berücksichtigt werden, hierzu trifft die TA Lärm mit Pkt. 7.3 folgende Vorgabe: "Wenn unter Berücksichtigung von Nummer A.1.5 des Anhangs schädliche Umwelteinwirkungen durch tieffrequente Geräusche zu erwarten sind, so sind geeignete Minderungsmaßnahmen zu prüfen."

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zur Zusatzbelastung wird zu Kenntnis genommen.

Es wird auf die oben aufgeführte Abwägung zur Stellungnahme zu Pkt. 5, S. 6 der schalltechnischen Untersuchung verwiesen.

Bei dem Betrieb der Käserei ist mit keinen tieffrequenten Geräuschen zu rechnen. Somit sind auch keine Minderungsmaßnahmen erforderlich.

Stellungnahme:

Pkt. 10, S. 21

Zur Qualität der Prognose haben wir folgende Anmerkungen:

- Vorbelastungen wurden nicht berücksichtigt
- Die Wahl der Immissionspunkte lässt Fragen offen
- Tieffrequente Geräusche wurden nicht berücksichtigt
- Es wurden keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen empfohlen, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen

Fazit: Das Gutachten ist als Auftraggeber freundlich einzustufen, die Belange der Anwohner werden dabei nicht berücksichtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zur Qualität der schalltechnischen Untersuchung wird zur Kenntnis genommen.

Eine Vorbelastung liegt wie oben bereits beschrieben nicht im relevanten Umfang vor.

Die Immissionspunkte wurden mit dem Landratsamt Ravensburg abgestimmt und können wie oben erläutert als maßgeblich angesehen werden.

Bei dem Betrieb der Käserei ist mit keinen tieffrequenten Geräuschen zu rechnen.

Es wurden Lärmschutz-Maßnahmen ermittelt, wodurch an alle maßgeblichen Einwirkorten die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten beziehungsweise um mindestens 4 dB(A) unterschritten werden. Ein Schutzanspruch über die gesetzlichen Vorgaben hinaus besteht nicht.

Durch das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung und die resultierenden Festsetzungen wird der Nachtbetrieb der Käserei erheblich eingeschränkt. Der Vorwurf eines auftraggeberfreundlichen Gutachtens wird zurückgewiesen.

Stellungnahme:

Pkt. 11.3, S. 22

"Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan lärmschutztechnische Bestimmungen und Festsetzungen enthalten."

Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen sind für das Vorhaben im Bebauungsplan strengere Bestimmungen und Festsetzungen zu treffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan sind lärmschutztechnische Bestimmungen und Festsetzungen enthalten, um den verbindlichen Immissionsrichtwert der TA Lärm einzuhalten. Ein Schutzanspruch über die gesetzlichen Vorgaben hinaus besteht nicht. Für strengere Bestimmungen und Festsetzungen liegt somit keine Rechtsgrundlage vor.

Stellungnahme:

Pkt. 4.2.1.7, S. 18

"Für die Naherholung relevante Wander- und Radwege befinden sich weder im noch in der nahen Umgebung des Änderungsbereiches."

Diese Aussage ist falsch. Ein Wander-/Radweg durchkreuzt das überplante Gebiet und ein Teil der Gemeindestraße (Flstk. Nr. 605) ist ebenfalls betroffen. Diese Wege werden intensiv von Freizeitsportlern, Wanderern und Familien zur Naherholung genutzt!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

"Durch den vorhandenen Betrieb wirken Gewerbelärm-Immissionen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor."

Die aktuellen Lärmimmissionen sind deutlich geringer, als die des geplanten Vorhabens. Auf Ermittlung der Vorbelastung wurde im vorliegenden Gutachten des Büro Sieber jedoch verzichtet, so dass diese Bewertung in dieser Art nicht möglich ist. Hinsichtlich der Nutzungskonflikte kann gesagt werden, dass es sehr wohl Zeiten gibt in denen besonders tieffrequente Geräusche als störend wahrgenommen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen zu den Nutzungskonflikten werden zur Kenntnis genommen.

Im Gutachten wird dargelegt, dass keine Vorbelastung besteht. Die Kläranlage befindet sich in einem Abstand von mindestens 250 m zu den maßgeblichen Einwirkorten. Bei einem Abstand von 250 m ergibt sich eine Pegelabnahme von ca. 56 dB(A). Eine Lärmeinwirkung kann als vernachlässigbar betrachtet werden, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert um 10 dB(A) unterschreitet. Somit würden die Geräuschimmissionen der Kläranlage selbst bei einem Schall-Leistungspegel von ca. 106 dB(A) tags und 91 dB(A) nachts noch als vernachlässigbar gering eingestuft werden. Da bei einer Kläranlage von deutlich geringeren Geräuschemissionen ausgegangen werden kann, kann eine relevante Vorbelastung durch die Kläranlage ausgeschlossen werden.

Bei dem geplanten Betrieb der Käserei ist mit keinen tieffrequenten Geräuschen zu rechnen. Um einen Nutzungskonflikt zu vermeiden wurden Lärmschutz-Maßnahmen ermittelt, wodurch an allen maßgeblichen Einwirkorten die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten beziehungsweise um mindestens 4 dB(A) unterschritten werden.

Stellungnahme:

"Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu."

Dieser Bewertung kann so nicht zugestimmt werden. Schon allein der deutliche Anstieg der Lärmimmissionen - 24 Stunden - 365 Tage - Jahr für Jahr - belegt die hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch, der hier betroffenen Anwohner.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und die Bewertung im Umweltbericht entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

"Durch die geplante Erweiterung sind erhöhte Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können."

Um solche Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollte die Gemeinde auch die Interessen der betroffenen Anwohner berücksichtigen und Lärmgrenzwerte festschreiben, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen bezüglich der erhöhten Lärmeinwirkungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wurden Lärmschutz-Maßnahmen ermittelt, wodurch an allen maßgeblichen Einwirkorten die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten beziehungsweise um mindestens 4 dB(A) unterschritten werden. Ein Schutzanspruch über die gesetzlichen Vorgaben hinaus besteht nicht.

Stellungnahme:

Pkt. 4.2.3.12, S. 27

"Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der parallel aufgestellte Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Änderungsbereich nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen."

Es werden keine Angaben zu wassergefährdenden Stoffen, deren Mengen, Wassergefährdungsklassen und Einstufung der AwSV-Anlagen gemacht. AwSV-Anlagen sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Ebenfalls finden sich keine Angaben zur Art und Umfang einer Löschwasserrückhaltung. Hierzu sind die Vorgaben der LÖRÜRL zu beachten.

Beim geplanten Vorhaben handelt es sich um eine sogenannte IED-Anlage, also eine Anlage die unter die Industrieemissionsrichtlinie 2010/75/EU fällt. Diese europäische Richtlinie gilt für Anlagen bestimmter Branchen und Kategorien mit einer höher zu bewertenden Umweltrelevanz. Für diese Anlagen werden in BVT-Merkblättern die Bestverfügbaren Techniken beschrieben. Die Schlussfolgerungen des einschlägigen BVT-Merkblatts sind verbindlich umzusetzen. Das bedeutet, dass eine allgemeine Orientierung am Stand der Technik nicht zulässig ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Zitat aus dem Umweltbericht und die weiteren Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Der Verweis auf die gültigen Vorschriften wird beachtet. Diese wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und umgesetzt. In Bezug auf die eingesetzten Techniken wird die Begründung entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Pkt. 4.2.3.13, S. 27

"Die im Zuge des parallel aufgestellten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ermöglichte Bebauung begründet kein konkretes Vorhaben, das in der Bau- oder Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden ist."

Wir verweisen nochmals auf die Einstufung als IED-Anlage, auf fehlende Angaben zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, auf fehlende Angaben zur Löschwasserrückhaltung und auf ein fehlerhaftes Lärmgutachten. Daher ist es nicht nachvollziehbar, wie die o.g. Bewertung erfolgen konnte.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Zitat aus dem Umweltbericht und die weiteren Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Die vermissten Ausführungen zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zur Löschwasserrückhaltung sowie der Hinweis auf vermeintliche Mängel im Lärmgutachten sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung und auf der Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht im Detail zu betrachten.

Stellungnahme:

3.7 Schutzgut Mensch

Wie bereits mehrmals dargelegt und begründet bleibt für das Schutzgut Mensch ein sehr hoher Eingriff. Diese Bewertung begründet sich vor allem durch die daraus resultierenden Lärmimmissionen, welche 24 Stunden, 365 Tage im Jahre, Jahr für Jahr auf die betroffenen Anwohner wirken. Trotz bereits vorgebrachter Bedenken wurden hierzu keine ausreichenden und wirkungsvollen Maßnahmen getroffen. Wir fordern daher weitere Lärmschutzmaßnahmen und Begrenzungen die weit über das gesetzliche Mindestmaß hinausgehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Durch die ermittelten und im Bebauungsplan aufgenommenen lärm-schutztechnischen Bestimmungen und Festsetzungen kommt es an den maßgeblichen Einwirkorten außerhalb des Geltungsbe-reiches zu Unterschreitungen von mindestens 4 dB(A) nachts und 8 dB(A) tags. Damit sich ein Beurteilungspegel um 3 dB(A) erhöht, ist eine Verdoppelung der Lärmquellen erforderlich. Somit werden die Vorgaben der TA Lärm bereits unterschritten. Eine Grundlage für strengere Vorgaben liegt nicht vor.

Ein Schutzanspruch über die gesetzlichen Vorgaben hinaus besteht nicht.

Stellungnahme vom 04.08.2020 zur Fassung vom 15.05.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Gewerbeaufsicht:

Stellungnahme:

Da es sich bei dem Betrieb "Kißlegger Käsefreunde GmbH" um einen Zaunbetrieb handelt, liegt die Zuständigkeit für die Stellungnahmen Gewerbeaufsicht und Gewerbeabwasser beim Regierungs-präsidium Tübingen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Regierungspräsidium Tübingen wurde be-teiligt.

Stellungnahme vom 17.08.2020 zur Fassung vom 15.05.2020 zweier Familien:

Stellungnahme:

Zur o.g. Planungen erheben wir Widerspruch. Durch die beabsichtigten Vorhaben befürchten wir dauerhafte und unumkehrbare Auswirkungen auf unser Grundstück und Wohneigentum und Le-bensqualität. Besonders befürchten dabei permanente Lärmimmissionen (siehe Stellungnahme der "Interessengemeinschaft Löhle").

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitpla-nung, in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 15.05.2020 des vorhabenbezo-genen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" behandelt.

Stellungnahme vom 17.08.2020 zur Fassung vom 15.05.2020 der Interessengemeinschaft Löhle:

Stellungnahme:

1 Vorbemerkungen

Die Käsefreunde Kißlegg GmbH plant die Erweiterung und Änderung des Milchwerks im Teilort Zaisenhofen. Da die überplanten Flächen teilweise als Gewerbegebiet (GE) und landwirtschaftliche

Flächen ausgewiesen sind, soll im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan und Bebauungsplan geändert werden.

Als betroffene Anwohner geht uns um den nachhaltigen Erhalt der Wohn- & Lebensqualität im Löhle. Aus diesem Grund bringen wir uns aktiv in dieses Vorhaben mit ein. Ziel ist es nicht zu verhindern, sondern auch unsere Interessen darzulegen. Schließlich handelt es sich um unseren Lebensmittelpunkt und unsere Werte und diese sollen auch künftig lebenswert bleiben. Im Folgenden nehmen wir zum Thema Lärmschutz Stellung. Leider wurden unsere bisher vorgebrachten Bedenken und Widersprüche offensichtlich nicht bzw. nur gering berücksichtigt.

"Lärm ist der hörbare Müll unserer Zivilisation." (Herbert von Karajan)

Zum Erhalt der Lebensqualität im Löhle ist das Thema Lärmschutz von zentraler Bedeutung, leider finden wir bisher keine effektiven Lärmschutzmaßnahmen.

Wir hoffen daher, dass diese Kommentare nun zum Nachdenken anregen und in der Vorhabensplanung bzw. der Genehmigung Berücksichtigung finden.

2 Lärmschutz

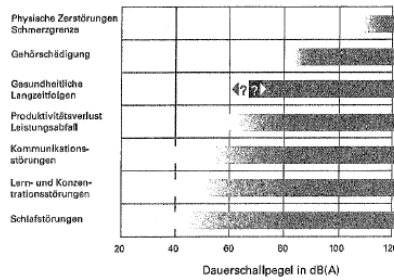
Wir erlauben uns den Hinweis, dass für das Vorhaben die BVT Schlussfolgerungen für die Nahrungsmittel-, Getränke- und Milchindustrie verbindlich anzuwenden sind, siehe BVT 13 & 14.

Die BVT-Vorgaben besagen ganz klar, dass Maßnahmen zur Lärminderung zwischen Lärmquelle und Empfänger zu schaffen sind. Hier sehen wir Handlungsbedarf-dieses sollte besonders im Bereich der geplanten Verladerampen berücksichtigt werden und bspw. Gabionenwände In der Planung und Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung:

"ein ungestörter Schlaf ist an allen maßgeblichen Einwirkorten sichergestellt"

Der im Lärmschutzgutachten gemachte Hinweis verkennt leider, dass einem Schlaf immer ein Einschlafen vorausgeht. Und dieses wird durch Lärm oftmals erschwert oder verhindert. Auch das LUBW belegt in seiner Veröffentlichung aus 2003 „Lärm bekämpfen - Ruhe schützen“, dass Lärm Schlafstörungen und Krankheiten verursacht. Aus diesem Grund sehen wir hier dringenden Handlungsbedarf zum vorbeugenden und effektiven Lärmschutz, welcher bereits schon im Bebauungsplan verankert sein soll.



Wichtige Grenzwerte nach DIN 2719 und BGI 83

Quelle: LfL

Quelle: LfL „Lärm bekämpfen – Ruhe schützen“

Wir halten eine Veränderung der Immissionsorte und Verringerung der dort festgelegten Grenzwerte nach wie vor für erforderlich (Wohngebiet Eichelenlöhle, Flst.-Nr. 603 und 603/5). Hierzu verweisen wir auf unseren Widerspruch vom 17.12.2019, sowie auf die LAI Auslegungsfragen der TA Lärm, Pkt. 2.2 & 2.3.

Der LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten, Stand: 24.03.2020 wurde bei den Planungen bisher nicht berücksichtigt und sollte bei Planung und Festsetzung des Bebauungsplanes Anwendung finden.

Die Baugrenze schließt auch Teile der bestehenden Gemeindestraße (Flst.-Nr. 605) mit ein, was eine teilweise Veränderung der Straßenführung nach sich ziehen würde (siehe Stellungnahme RP Tübingen vom 27.04.2017). Damit verbunden - Lärm und steigendes Verkehrsaufkommen und weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Aus diesem Grund empfehlen wir Teilflächen des Flst.-Nr. 605 aus der Baugrenze herauszunehmen. Andernfalls sollten diese Auswirkungen bereits schon jetzt im Lärmgutachten berücksichtigt werden und effektiver Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt und festgeschrieben werden.

3 Abschließende Bewertung

Als betroffene Anwohner geht uns nicht darum ein Vorhaben zu verhindern, vielmehr geht es uns darum, dass auch unsere Interessen uns gewahrt werden. Daher sind zum Schutz der Anwohner weitergehende Maßnahmen, insbesondere in Bezug auf Lärmschutz festzulegen.

Um nochmals auf das Zitat von Herbert von Karajan "Lärm ist der hörbare Müll unserer Zivilisation" zurückzukommen - beim Thema Abfall hat der Gesetzgeber der Abfallvermeidung oberste Priorität zugeschrieben. Analog hierzu sehen wir auch das Thema Lärm und fordern daher bereits im Bebauungsplan wirkungsvolle Lärmvermeidungsmaßnahmen festzuschreiben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 15.05.2020 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" behandelt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 17.12.2020:

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich unterteilt sich in zwei unterschiedlich genutzte Bereiche. Zum einem befindet sich im Osten das Milchwerk, zum anderen werden die Flächen im Westen als Wiese und Weide genutzt. Auf der Fläche selbst befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Zwischen Wiesen und Weiden verläuft im westlichen Änderungsbereich in Nord-Süd-Richtung ein Wander- bzw. Radweg (von der Kapelle zum Reitzentrum). Dieser Weg wird im Zuge der durch die Flächennutzungsplanänderung ermöglichten Planung bzw. der Planung der Südspange Kißlegg (Verbindung zwischen K 8043/ K 8008 und L 265) auf die westliche Uferseite des "Zaisenhofer Bach" verlegt.
- Neben dem genannten Radweg wird auch die im östlichen Änderungsbereich liegende Gemeindestraße von Radfahrern, Spaziergängern und Wanderern zur Naherholung genutzt. Das nördlich gelegene Reitsportzentrum stellt für eine ausgewählte Personengruppe eine wichtige Erholungs- bzw. Freizeiteinrichtung dar.
- Das Milchwerk stellt einen wichtigen Arbeitgeber in der Gemeinde dar. Zudem besteht im angeschlossenen Käslädele für die ansässige Bevölkerung die Möglichkeit, Milch und Milchprodukte vor Ort zu erwerben.
- Durch den vorhandenen Betrieb wirken Gewerbelärm-Immissionen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend wegen seiner Funktion als Betriebsstandort (Arbeitgeber, Nahversorgung), der von ihm ausgehenden Lärmemissionen und der bestehenden Naherholungsnutzung eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Eine Erholungs-Nutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Durch die vorliegende Änderung wird der Fortbestand des Milchwerkes gesichert und somit die bestehenden Arbeitsplätze gesichert, evtl. auch die Entstehung neuer Arbeitsplätze ermöglicht.
- Der bestehende Radweg wird verlegt. Die Fußwege-Verbindung in die freie Landschaft bleibt dadurch erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine Beeinträchtigung.

- Durch die geplante Erweiterung sind erhöhte Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Lärm-Immissionen durch das Büro Sieber (Gutachten vom 12.12.2018) durchgeführt. Dabei wurden die Gewerbelärm-Immissionen des Vorhabens auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan lärmschutztechnische Bestimmungen und Festsetzungen enthalten. Somit kommt es durch das Vorhaben zu keinem Konflikt mit den umliegenden schützenswerten Nutzungen."
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt durch die Planung im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Vermehrte Schadstoffemissionen durch eine ermöglichte zusätzliche Bebauung im Zuge des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan infolge eines zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) zu erwarten. Ein erhöhter Schadstoffausstoß aus den Heiz- oder Produktionsanlagen des Milchwerkes sind auf Grund der Erdgasnutzung nicht zu erwarten.
- Durch die ermöglichte Flächenneuversiegelung für die Erweiterung und Infrastruktur des Milchwerkes wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich der geplanten Gewerbeflächen: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan vom 12.12.2018.
- Durch die nächtliche Beleuchtung der gewerblichen Bauflächen kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der parallel aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete,

in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt. Zudem wird empfohlen die Beleuchtung nachts abzuschalten soweit dies aus Gründen der Arbeits- sowie Verkehrssicherheit möglich ist.

- Die Änderung des Flächennutzungsplanes lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer im parallel aufgestellten Bebauungsplan ermöglichten Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der parallel aufgestellte Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Art des geplanten Betriebes ist davon auszugehen, dass die europäische Industrieemissionsrichtlinie 2010/75/EU anzuwenden ist, so dass die Vorgaben des jeweils einschlägigen BVT-Merkblattes umzusetzen sind. In den BVT-Merkblättern sind die Bestverfügbaren Techniken beschrieben. Der Begriff "Bestverfügbare Technik" entspricht dabei im Wesentlichen dem hierzulande üblichen Konzept des Standes der Technik.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass

durch die im parallel aufgestellten Bebauungsplan ermöglichte Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplanes ermöglichte Bebauung begründet kein konkretes Vorhaben, das in der Bau- oder Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden ist.

1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 17.12.2020:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Da im Änderungsbereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 17.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 der Interessengemeinschaft Löhle:

Stellungnahme:

Pkt. 4.2.3.14, S. 28

Zur Nutzung von Erneuerbaren Energien können auch folgende Potentiale betrachtet werden:

- Durch die Positionierung von Lüftungs- & Kühlanlagen in Kellerräumen anstatt auf Dächern könnte die nutzbare Abwärme über Wärmetauscher / -pumpen zur Gebäudeheizung und Warmwassergewinnung genutzt werden. Kosten, Energie und CO₂ würden dadurch eingespart.
- Das Grundwasser könnte zu Kühlzwecken verwendet werden. Bei der Grundwasserentnahme zur Anlagen- und Maschinenkühlung fallen in Baden-Württemberg Nutzungsgebühren an, nicht jedoch zur Gebäudeklimatisierung. Kosten, Energie und CO₂ würden dadurch eingespart.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen zu weiteren Nutzungsmöglichkeiten erneuerbarer Energien werden zur Kenntnis genommen und bei der detaillierten Ausarbeitung der Planung geprüft. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind sie nicht relevant.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 17.12.2020:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.161-1.197 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem "ISONG Informationssystem Oberflächennahe Geothermie" des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) des Regierungspräsidium Freiburg ist der Untergrund der im Änderungsbereich liegenden Flächen aus Sicht des geothermischen Potenzials für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden auf Grund der spezifischen Wärmeleitfähigkeit des Bodens wenig geeignet. Laut der Standortbeurteilungsfunktion des LGRB ist eine geothermische Nutzung mittels Erdwärmesonde jedoch effizient. Allerdings kann es während der Bohr- und

Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau bei Bohrtiefen größer als 39 m zum Austritt von Erdgas kommen. Zudem ist ein Vorkommen von artesisch gespanntem Grundwasser möglich.

Prognose bei Durchführung:

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung von durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan ermöglichter Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Die Errichtung muss mit der Anlage von Gründächern kompatibel sein und darf dessen Funktion nicht beeinträchtigen.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden. Eine Nutzung ist derzeit nicht geplant.

1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 17.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 der Interessengemeinschaft Löhle:

Stellungnahme:

Pkt. 4.2.10, S. 19

"Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt."

Bestehende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch und Landschaftsbild wurden nicht ausreichend bewertet. Wir verweisen hierzu gerne nochmals auf den Artikel "Kißlegg wie gemalt" aus dem Kißlegger Amtsblatt vom 27.03.2019. Auch auf die Auswirkung der betroffenen Rad-/Wanderwege weisen hin, wie auch auf evtl. Schallreflektionen der bis 20 m hohen Gebäude.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch und Landschaftsbild werden entsprechend der Anregung ergänzt.

Der von der Planung unmittelbar betroffene Radweg wird auf die Westseite des Zaisenhofer Baches verlegt und bleibt damit als Verbindungsachse erhalten.

Das geplante 20 m-Gebäude befindet sich ca. 150 m entfernt von der Wangener Straße, aufgrund des hohen Abstandes ist mit keinen relevanten Reflexionen zu rechnen. Der Schall einer Verkehrsachse breitet sich geradlinig zu dieser aus, weshalb nur auf der östlichen Seite der L 265 mit Reflexionen zu rechnen wäre.

Stellungnahme:

Pkt. 4.2.3.8, S. 25

"Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine Beeinträchtigung."

Diese Aussage bestätigt den Kommentar zu Wechselwirkungen der Schutzgüter.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen. Der Abschnitt zu den Wechselwirkungen wird um die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch und Landschaftsbild ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 17.12.2020:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Änderungsfall sind insbesondere zwischen den Schutzgütern Mensch und Landschaftsbild Wechselwirkungen zu erwarten. Das Landschaftsbild um Kißlegg stellt sich in vielen Teilräumen als sehr malerisch dar. Die eiszeitlich geformte Landschaft mit sanften Hügeln, Mooren, Weihern und kleinen Waldflächen wurde im Laufe der Jahrhunderte durch das Wirken von Menschen zu einer bäuerlich geprägten Kulturlandschaft überformt, bei der sich oftmals kleinteilige Bebauung in grüne Wiesen einfügt und Kulturdenkmäler wie Kirchen, Kapellen und Schlösser eine zusätzliche historische Dimension einbringen. Diese Landschaft ist heute wichtiger Erholungsraum sowohl für Ortsansässige als auch für Touristen. Die von vielen als attraktiv empfundene oben beschriebene Kulturlandschaft hat einen hohen Erholungswert und wirkt damit positiv auf das Schutzgut Mensch. Umgekehrt verändern auch heute noch die Aktivitäten von Menschen die Landschaft, beispielsweise indem durch Neubaustrukturen wie die geplante Erweiterung des Milchwerks mit bis zu 20 m hohen Bauten die Eigenart des Landschaftsbildes beeinträchtigt und damit auch das "Natur"erlebnis Erholungssuchender geschmälert wird.

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Die Umsetzung des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führt im Zusammenhang mit der bestehenden Gewerbeflächen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert.
- Eine Kumulierung mit den Auswirkungen mit der bestehenden Gewerbenutzung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nur in Bezug auf Lärmimmissionen zu erwarten. Dies wurde bei der Ermittlung der festgesetzten lärmschutztechnischen Bestimmungen berücksichtigt.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.04.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Natura 2000 Gebiete, § 31, 33 BNatSchG

Durch die Planung wird ein FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" nach § 31 BNatSchG tangiert. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Gebiets zu überprüfen. Die Belange von Natura 2000 Flächen sind von der Gemeinde nicht abwägbar. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet sind Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung sowie PV-Elementen erforderlich. Zudem sind Aussagen zu Stickstoffemissionen, ggf. unter Berücksichtigung der Heiztechnik, erforderlich. Ggf. besteht nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB die Möglichkeit im Bebauungsplan festzusetzen, dass bestimmte Luft verunreinigende Stoffe (z.B. Holz, Kohle, Heizöl) nicht im Plangebiet verwendet werden dürfen. Dies bedarf einer ausführlichen Begründung.

Biotopverbund

Durch die Bauleitplanung wird der Biotopverbund (§ 21 BNatSchG) in der vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Form des Fachplans "Landesweiter Biotopverbund" betroffen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Biotopverbund "Offenland mittlerer Standorte" (Kernfläche und Kernraum) an. Eine Verifizierung und kurze Abarbeitung dieses Sachverhaltes ist erforderlich.

Hinweise

Südümfahrung

Durch den Kreisverkehr bekommt der Verbindungsweg nun eine größere Bedeutung als "Südümfahrung" von Kißlegg. Dieser Verbindungsweg durchschneidet den Moorkörper entlang der Wolfegger Ach. Baulich gesehen ist dieser Weg eine "Berg- und Talbahn", weil der Moorkörper (aufgrund von organischem Material und Wasser) die Fahrbahn immer wieder absacken lässt. Hier sollte – falls eine "richtige" Südümfahrung für diesen Bereich geplant wird - die naturschutzfachlichen Vorgaben eine Aufständigung der Straße sein, um eine Durchlässigkeit des Moorkörpers zu gewährleisten und als Biotopverbundmaßnahme. Dadurch könnten auch Wiedervernässungsmaßnahmen an angrenzenden Wiesen als Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Flächen entlang der Wolfegger Ach sind prädestiniert für Renaturierungsmaßnahmen. Zum einen für die Ach selbst (-> Mäander) und die Feuchtwiesen könnten durch Grabenschließungen leicht wieder vernässt werden (Moorentwicklung).

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 17.12.2020:

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Teilflächen des nächstgelegenen FFH-Gebietes befinden sich etwa 1,4 km östlich und 1,5 km südlich des Änderungsgeltungsbereiches ("Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg", Nr. 8224-311). Hierbei handelt es sich um eine Jungendmoränenlandschaft mit mehreren Moorkomplexen (Hochmoor, Zwischenmoor, Niedermoor), z.T. verlandeten Toteisseen, Weihern, Quellmooren, Feucht- und Nasswiesen, Torfabbaugeländen und naturnahen Bachläufen mit Auwald, Pfeifengraswiesen. Nach Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg vom 28.04.2017 aus der frühzeitigen Behördenunterrichtung (§ 4 Abs. 1 BauGB) in Kombination mit dem Besprechungsergebnis vom Termin am 09.04.2019 zwischen Landratsamt Ravensburg und Büro Sieber ist ein Stickstoffgutachten entbehrlich. Das Milchwerk nutzt zudem Erdgas als Energielieferant.

Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG wurde auf Grund der hohen Entfernung von einer Vorprüfung zur Verträglichkeit der Änderung des Geltungsbereiches mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 abgesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes sind demzufolge nicht zu erwarten.

Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Im Nordwesten befindet sich in ca. 1,1 km das Naturschutzgebiet "Zeller See" (Nr. 4.239). Auf Grund der Entfernung sowie der räumlichen Trennung durch den Ortsteil Pfaffenweiler, ist für das Schutzgebiet mit keiner Beeinträchtigung durch den Änderungsgeltungsbereich zu rechnen.

- Etwa 340 m westlich des Änderungsbereiches verläuft entlang der "Wolfegger Ach" das gem. § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG Baden-Württemberg geschützte Offenlandbiotop "Ufer der Wolfegger Ach" (Nr. 1-8225-436-5514). Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope, darunter die 450 m im Westen liegende "Bachbegleitende Vegetation NO Straßberg" (Nr. 1-8225-436-1476) und der 500 m im Südosten befindliche "Quellhang Schlossberg" (Nr. 1-8225-436-0732). Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten.
- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

Biotopverbund:

Etwa 20 m nördlich des Änderungsgeltungsbereiches befindet sich ein Teil des Biotopverbundes mittlerer Standorte (Kernfläche und Kernraum). Nach Analyse der Luftbilder und einer Ortsbegehung ist die Kernfläche und Kernraum ein Gebäude, welches zur Gasversorgung Allgäu-Oberschwaben gehört. An dem Gebäude wurden keinerlei Hinweise auf Strukturen, welche dem Biotopverbund dienlich sein könnten, gefunden. Auch die intensiv genutzte Grünfläche sowie das Einzelgehölz sind nicht relevant für die Festlegung einer Kernfläche bzw. Kernraumes. Somit können negative Auswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Biotopverbund ausgeschlossen werden.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.04.2017 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Die Gemeinde Kißlegg beabsichtigt, für den Bereich der Käserei im Ortsteil Zaisenhofen einen Bebauungsplan aufzustellen

Der ehemalige Allgäuland bzw. Arla-Standort soll wieder zur Milchverarbeitung genutzt werden. Das bestehende Hauptgebäude des Milchwerkes wird saniert; zusätzlich sollen im westlichen Bereich in mehreren Bauabschnitten weitere Gebäude (Lager/Kühlhalle) entstehen.

Für den Bereich des Bestandes und des geplanten Neubaus liegt kein Bebauungsplan vor. Im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes besteht der einfache Bebauungsplan "Reitsportzentrum", der entsprechend geändert werden würde.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich von Käserei und Erweiterungsvorhaben größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Außerdem ist vorgesehen, den geplanten Knotenpunkt L 265-Südspange an der Käserei in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden keine Einwendungen vorgebracht.

Die Gemeinde Kißlegg wird gebeten das Regierungspräsidium Tübingen am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 06.04.2017 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben:

Stellungnahme:

Von der oben angeführten Machbarkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan "Käserei Zaisenhofen" mit Kreisverkehr L 265-Südspange sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

Der Regionalverband bringt zum Bebauungsplan "Käserei Zaisenhofen" sowie zum Kreisverkehr L 265-Südspange keine Anregungen oder Bedenken vor.

Stellungnahme vom 06.08.2020 zur Fassung vom 15.05.2020 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

(1) Raumordnung / Bauleitplanung

Hinweis:

Ogleich (nun) eine Änderung in eine "gewerbliche Baufläche (G)" erfolgen soll, ist in den Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes an mehreren Stellen der Begründung (insbesondere Seiten 5, 10, 34) weiterhin von einer "Sonderbaufläche"/einem "Sondergebiet (Planung)" die Rede. Um Überprüfung und Anpassung wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Unterlagen werden redaktionell ergänzt.

Stellungnahme:

(2) Raumordnung / Einzelhandel

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Kißlegg die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Milchwerk Zaisenhofen" sowie die Änderung des FNP in diesem Bereich, um die gewerbliche Entwicklung des ansässigen Milchwerks zu sichern.

Änderung des FNP

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind für den westlichen Teil des Plangebiets Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen keine Bedenken bzgl. der geplanten Änderung in eine gewerbliche Baufläche. Der östliche Teil der überplanten Flächen ist gemäß den vorgelegten Unterlagen bereits jetzt als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 17.12.2020:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Änderung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (März/Oktober 1996):

Der Landschaftsplan der Gemeinde Kißlegg wurde zusammen mit dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan erstellt. Der östliche Teil der überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kißlegg bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB in diesem Bereich erfüllt. Im westlichen Teil des Änderungsgeltungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dar. Daher ist in diesem Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren.

Im Landschaftsplan wird die Fläche, identisch zum Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und Fettwiese/Fettweide dargestellt. Maßnahmen sind im Bereich des Geltungsbereiches nicht verzeichnet. Lediglich an der "Wangener Straße", welche außerhalb der Änderung verläuft, ist die Pflanzung von Bäumen als Maßnahme dargestellt. Die Änderung steht somit nicht im Widerspruch zu den o.g. spezifischen landschaftsplanerischen Entwicklungszielen bzw. Empfehlungen. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 12.08.2019 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination:

Äußerung:

Es wird vorgeschlagen die zwei Vorhaben Milchwerk und Kreisverkehr zu trennen. Für die Erweiterung des Milchwerkes soll laut Gemeindeverwaltung ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Auf das Restrisiko hier das beschleunigte Verfahren anzuwenden wurde hingewiesen.

Für die Straßenbaumaßnahme (Kreisverkehr und Verlegung Straße) wäre ein separater Bebauungsplan möglich, alternativ könnte die Maßnahme ohne Bauleitplanung erfolgen. Ein Bebauungsplan kann die Planfeststellung ersetzen. Der Bebauungsplan für die Straße ist im zweistufigen Regelverfahren durchzuführen.

Für den Bereich des Milchwerkes soll ein Angebotsbepauungsplan die mittelfristige Steuerung der baulichen Entwicklung vor Ort regeln, somit besteht mehr Flexibilität für künftige Erweiterungen, die im Bereich der Lebensmittelindustrie (Hygienebestimmungen, Produktlinien) sehr kurzfristig erfolgen. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes müsste bei jeder baulichen Veränderung ebenfalls geändert werden. Als Art der Nutzung soll ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,80 festgesetzt werden. Die Höhe der Gebäude soll 20 m ab EFH der Bestandsgebäude betragen.

Da es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt ist eine Flächenkompensation auf Flächennutzungsplan-Ebene nicht erforderlich.

Bei der Planung des Milchwerkes wird der einfache Bebauungsplan "Reitsportzentrum" teilweise überplant. Für diesen bestehenden Bebauungsplan ist ein entsprechendes Deckblatt mit der Zurücknahme des Geltungsbereiches anzufertigen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 26.04.2017:

Stellungnahme:

Zum Bebauungsplanverfahren, d.h. die Planung eines GE's ist nur dann möglich, wenn die umgebende Bebauung von der heutigen Nutzung als Misch- oder Dorfgebiet anzusehen ist. Sollte das Gebäude Nr. 44, mit 7 Wohneinheiten, als Wohngebäude genutzt werden, so sind dort Immissionswerte eines MI einzuhalten. Bei den jetzigen Planungen kann der Bestand der Käserei, sowie zukünftige Erweiterungen nicht berücksichtigt werden.

Diese sind in weiteren Verfahren abzuklären.

Der Betrieb der Käserei war in der Vergangenheit immissionsschutzrechtlich, nach Nr. 7.32.1, 4. BImSchV, genehmigungsbedürftig. Sollte der Betrieb weiterhin genehmigungsbedürftig sein, so wäre für die weiteren Planungen und weitere Nutzungen, das Regierungspräsidium Tübingen zuständig. Eine Diskussion über den weiteren Verfahrensablauf bzw. über die Einhaltung von Immissionsrichtwerten macht m.E. dann keinen Sinn.

Sollte der Betrieb zukünftig dem Baurecht unterliegen, wäre u.U. eine Baugenehmigung für den Gesamtbetrieb erforderlich. Ob dieser Betrieb mit seinen Planungen in den weiteren Verfahren im geplanten GE überhaupt zulässig bzw. genehmigungsfähig ist, kann im jetzigen Verfahrensschritt nicht abgeklärt werden.

Um planungstechnisch weiter zu kommen, wird von uns empfohlen, hier das Werkzeug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans anzuwenden. Nur so können Möglichkeiten geschaffen werden, auch unter Berücksichtigung von Gemengelagen, den Standort des Betriebs planungsrechtlich zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Telefonische Rücksprache mit dem Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung, am 26.04.2017:

Ob eine Gemengelage vorliegt oder nicht ist vor Ort zu prüfen. Falls Gewerbe oder Landwirtschaft vorhanden ist, kann das Gebiet ggf. auch als Dorfgebiet eingestuft werden.

Es wird empfohlen einen Ortstermin zu vereinbaren.

Stellungnahme vom 04.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen:

Stellungnahme:

Die Gemeinde Kißlegg beabsichtigt, für den Bereich der Käserei im Ortsteil Zaisenhofen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan zu ändern. Der ehemalige Allgäuland bzw. Arla-Standort soll wieder zur Milchverarbeitung genutzt werden. Neben dem Neubau eines Kühllagers ist der An- und Ausbau bestehender Gebäude geplant.

Für den Bereich des Bestandes und des geplanten Neubaus liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich von Käserei und Erweiterungsvorhaben größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die zusammenfassende Ausführung zum Bauvorhaben wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Änderung des Flächennutzungsplans

Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Das Regierungspräsidium sieht keine Notwendigkeit zur Darstellung eines Sondergebiets. Die Nutzung "Milchwerk" ist durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB abgesichert, da nach § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Für die Aufstellung des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans lediglich eine kleinräumige Erweiterung der bereits bestehenden gewerblichen Baufläche und eine Umwidmung des kleinen Teilbereichs, der als Mischbaufläche dargestellt ist, erforderlich.

Es würde der Planungslogik widersprechen, für einen gewerblichen Betrieb ein Sondergebiet darzustellen. Das Landratsamt wird daher um besonders sorgfältige Prüfung gebeten, ob im vorliegenden Fall die Darstellung eines Sondergebiets zielführend bzw. rechtlich zulässig ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplanes werden zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung eines Sondergebietes wird geändert. Zukünftig soll im gesamt Änderungsgeltungsbereich gewerbliche Baufläche mit dem Zusatz "Milchwerk Zaisenhofen" dargestellt werden.

Stellungnahme vom 04.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Anregungen und Bedenken

Als sonstige Sondergebiete sind nach § 11 Abs. 1 BauNVO nur solche Gebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Da mit der vorliegenden Planung ein bestehender Gewerbestandort erweitert werden soll, könnte auch der Bereich der Erweiterung mit grauer Farbe für eine Gewerbefläche dargestellt werden, gerne mit dem Zusatz "Milchwerk Zaisenhofen".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplanes wird zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung eines Sondergebietes wird geändert. Zukünftig soll im gesamten Änderungsbereich gewerbliche Baufläche mit dem Zusatz "Milchwerk Zaisenhofen" dargestellt werden.

Stellungnahme vom 17.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 der Interessengemeinschaft Löhle:

Stellungnahme:

1 Vorbemerkungen

Die Käsefreunde Kißlegg GmbH plant die Erweiterung und Änderung des Milchwerks im Teilort Zaisenhofen. Da die überplanten Flächen teilweise als Gewerbegebiet (GE) und landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen sind, soll im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan und Bebauungsplan geändert werden.

Als betroffene Anwohner geht uns um den nachhaltigen Erhalt der Wohn- & Lebensqualität im Löhle. Aus diesem Grund bringen wir uns aktiv in dieses Vorhaben mit ein. Ziel ist es nicht zu verhindern, sondern auch unsere Interessen darzulegen. Schließlich handelt es sich um unseren Lebensmittelpunkt und unsere Werte und diese sollen auch künftig lebenswert bleiben. Im Folgenden nehmen wir Stellung zu den Inhalten der offengelegten Gutachten und Entwurfsvorlage. Hierbei werden wir Passagen zitieren und kommentieren. Im weiteren erfolgt unsere Kurzbewertung der Auswirkungen auf relevante Schutzgüter, sowie eine abschließende Bewertung.

Leider wurden unsere bisher vorgebrachten Bedenken und Widersprüche offensichtlich unberücksichtigt und hoffen, dass diese Kommentare nun zum Nachdenken anregen und in der Vorhabensplanung bzw. der Genehmigung Berücksichtigung finden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitenden Vorbemerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

2 Kommentare zu Gutachten und Entwurfsvorlagen

Bewertet und kommentiert wurden nur die Gutachten und Entwurfsvorlagen die im Rahmen der öffentlichen Auslegung einsehbar waren. Leider wurde das geotechnische Gutachten, wie auch behördliche Stellungnahmen nicht veröffentlicht. Es sei auch der Hinweis erlaubt, dass der Artenschutzrechtliche Kurzbericht und der Bericht der Schalltechnischen Untersuchung erst auf Nachfrage am 15.11.2019, also 3 Tage vor Ende der Auslegungsfrist über die Homepage der Gemeinde einsehbar waren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Unterlagen wird zur Kenntnis genommen.

Bedauerlicherweise wurden die genannten Unterlagen nicht vollständig mit ins Internet gestellt. Die Gemeinde hat sich daher dazu entschlossen eine vollständige zweite Beteiligung gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen, um insbesondere der Öffentlichkeit die Möglichkeit der Einsichtnahme in die vollständigen Unterlagen zu gewähren.

Stellungnahme:

4 Abschließende Bewertung

Als betroffene Anwohner geht uns nicht darum ein Vorhaben zu verhindern, vielmehr geht es uns darum, dass auch unsere Interessen uns gewahrt werden. Daher sind zum Schutz der Anwohner weitergehende Maßnahmen, insbesondere in Bezug auf Lärmschutz festzulegen.

Aufgrund des fehlerhaften Lärmgutachtens, sowie der vielen noch offenen, teilweise widersprüchlichen und ungeklärten Punkte, bspw.

- Straßenverlegung (Flurst.-Nr. 605)
- Verlegung eines Radweges
- der Regenwasserversickerung
- einer nicht berücksichtigten Löschwasserrückhaltung
- dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- unberücksichtigten Planungen eines Vorklärbeckens
- etc.

empfehlen wir die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Änderung des Bebauungsplans bis auf weiteres auszusetzen.

Nach Klärung dieser Punkte und Vorliegen neuer Gutachten sollte eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden. Ferner sollte hinterfragt werden, ob die Art und Dimension des Vorhabens für diesen Standort, mit den äußeren Rahmenbedingungen und den verfügbaren Flächen geeignet sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Bezüglich der Lärmimmissionen wird auf die oben aufgeführte Abwägung zur Stellungnahme verwiesen.

Eine Verlegung der östlich angrenzenden Gemeindestraße ist nicht vorgesehen. Der bislang durch den Änderungsbereich verlaufende Radweg wird auf die Westseite des Zaisenhofer Baches verlegt und damit als Verbindungsachse gesichert. Die Regenwasserversickerung, die Löschwasserrückhaltung sowie auch der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und ein eventuelles Vorklärbecken werden im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens bzw. im Rahmen der Baugenehmigungsplanung im Detail ausgearbeitet und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung wird durchgeführt.

Die Überarbeitung bzw. Neuerstellung des schalltechnischen Gutachtens ist nicht erforderlich.

Der Standort ergibt sich daraus, dass die Weiterentwicklung eines bestehenden Milchwerkes ermöglicht werden soll; diese hat in Bezug auf die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Kißlegg eine hohe Priorität. Der Standort "Käserei Zaisenhofen" zeichnet sich durch eine lange Geschichte aus. Die hochwertige Landschaft Kißleggs, die Milchproduktion und der Tourismus gehen eine Einheit ein, die sich nicht gegeneinander abwägen lässt. Die Gäste Kißleggs erwarten zu Recht, dass vor Ort Käse produziert und verkauft wird. Die Gemeinde hält auch aus Gründen der Verbundenheit am Standort fest.

Stellungnahme vom 04.08.2020 zur Fassung vom 15.05.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination:

Stellungnahme:

Allgemeine Einschätzung: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Verfahren.

Begründung S. 5 Tippfehler 3.2.1.2: statt Sonderbaufläche muss es Gewerbefläche heißen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den redaktionellen Anregungen wird gefolgt.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.04.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Kreisverkehr

Der Kreisverkehr und die kurze Verbindung zum Verbindungsweg "Zaisenhofen – Pfaffenweiler" wäre an sich aus naturschutzfachlicher Sicht unproblematisch. Die Auffahrt zum Kreisverkehr muss eine gewisse Höhe überwinden, so dass damit gerechnet werden muss, dass die Auffahrt über einen aufgeschütteten Damm erfolgen wird, landschaftlich nicht die eleganteste Lösung. Anregung: Südseitig einen Magerrasen mit Margeriten und Wiesensalbei, nordseitig Allee. Es sollte ggf. geprüft werden, warum der Kreisverkehr nicht an der Stelle entstehen kann, wo bereits die Zufahrt zum bestehenden Gewerbegebiet liegt? Auch sollte geprüft werden, welche Straßen und Wege durch die neue Zufahrt zum Gewerbegebiet nicht mehr benötigt werden und rückgebaut werden können.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.04.2017 des Regierungspräsidiums Tübingen, Straßenwesen:

Stellungnahme:

Das Regierungspräsidium - Abteilung Straßenwesen und Verkehr - erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zur vorgelegten Machbarkeitsuntersuchung.

Zum Entwurf:

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Die Ortsumfahrung L 265 Kißlegg ist im Generalverkehrsplan (GVP-BW 2010) Stand 20.11.2013 als Eisenbahnkreuzungsmaßnahme enthalten.

Stellungnahme Ref. 44 – Straßenplanung -

Der Bebauungsplan "Käserei Zaisenhofen" in Kißlegg soll u.a. einen neuen Knotenpunkt an der bestehenden L 265 umfassen. Dieser Knotenpunkt ist als bisher dreiarmiger Kreisverkehrsplatz (KVP) auch Bestandteil der Planungen zur Maßnahme L 265, Ortsumfahrung (OU) Kißlegg (vgl.

Abbildung). Für die Realisierung der Südspange zwischen L 265 und K 8043 ist die vorliegende Knotenpunktplanung um einen vierten westlichen Kreisverkehrsarm zu erweitern.

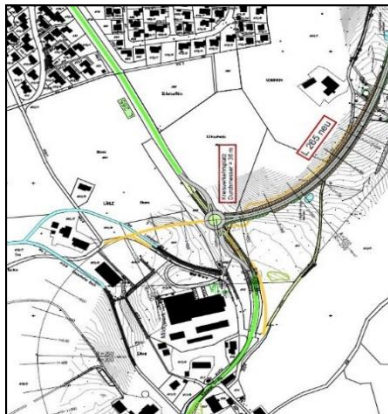


Abb.: Auszug aus den Planungen zur L 265, OU Kißlegg, im Bereich Zaisenhofen

Aus Sicht des Ref. 44 steht die Aufstellung des Bebauungsplans "Käserei Zaisenhofen" den Planungen der L 265, Ortsumfahrung Kißlegg, nicht entgegen. Bei der Realisierung des Knotenpunkts Wangener Straße (L265) / Südspange im Rahmen des Bebauungsplans ist die vorgesehene KVP-Planung im Zuge der OU zu berücksichtigen.

Kosten

Die entstehenden Kosten für den 4-armigen Kreisverkehr zur Anbindung der Gemeindestraße/Südspange sind von der Gemeinde Kißlegg als Veranlasserin in vollem Umfang zu tragen.

Hinweis

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die im Untersuchungsgebiet ausgewiesenen Flächen teilweise im Immissionsbereich der Landesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen werden. Das Gebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.

Die Gemeinde Kißlegg wird gebeten das Regierungspräsidium Tübingen am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme vom 17.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 der Interessengemeinschaft Löhle:

Stellungnahme:

Pkt. 9.2, S. 20

... "Der An- und Abfahrtsverkehr der Käserei führt auf die öffentliche Landes-Straße 1265 ("Wan-gener Straße)". ...

Diese Ausführung ist so nicht korrekt. Nach unserem Kenntnisstand soll der An- und Abfahrtverkehr über das Straßengrundstück mit der Flst.-Nr. 605 auf die L 265 geleitet werden. Da aber Teile vom Flst.-Nr. 605 ebenfalls in das Betriebsgelände des Milchwerks integriert werden sollen, müsste auch diese Straße verlegt werden. Hierzu wurden noch keine konkreten Pläne, Ausführungspla-nungen der Öffentlichkeit kommuniziert. Eine Genehmigung / Planfeststellung liegt hierzu noch nicht vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu dem An- und Abfahrtsverkehr wird zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung erfolgt ergänzend zur bisherigen Zufahrt des Betriebsgeländes von Norden. Das Flurstück Nr. 605 ist nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Sondern die gesamte fest-gesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Be-bauungsplan einbezogen worden. Die Aufnahme der öffentlichen Verkehrsfläche in den Geltungs-bereich dient dazu die gesamte Zufahrtssituation darstellen. Die öffentliche Verkehrsfläche wird nicht verlegt, sodass eine Genehmigung bzw. eine Planfeststellung nicht erforderlich ist.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme vom 06.08.2020 zur Fassung vom 15.05.2020 des Regierungspräsidiums Tübin-gen, Straßenwesen:

Stellungnahme:

Das Regierungspräsidium - Abteilung Straßenwesen und Verkehr - erhebt keine Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.

Im Anhörungsverfahren zur Machbarkeitsuntersuchung "Käserei Zaisenhofen" aus dem Jahr 2017 war ein neuer Knotenpunkt an der bestehenden L 265 geplant. Im vorliegenden Entwurf ist der Anschluss an die L 265 nicht mehr Bestandteil der Planung. Stattdessen ist die Ausbauplanung auf die Fördermaßnahme Ausbau der Gemeindeverbindungsstraße "Südspange Kißlegg" zu beach-ten.

Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr ist damit an der Landesstraße nicht mehr direkt betroffen. Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz soll über die Gemeindeverbindungsstraße erfolgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Abteilung Straßenwesen und Verkehr nicht mehr betroffen ist. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.3 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 20.04.2017 der Netze BW GmbH, Stuttgart:

Stellungnahme:

Zum Umfang der Machbarkeitsuntersuchung haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Im Untersuchungsbereich befinden sich 0,4- und 20-kV-Anlagen der Netze BW GmbH. Diesbezüglich werden wir uns im Bebauungsplanverfahren äußern.

Wir bitten, uns am Bebauungsplan- bzw. ggf. Flächennutzungsplanverfahren zu beteiligen.

Stellungnahme vom 05.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 der Bundesnetzagentur, Berlin:

Stellungnahme:

Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Nachfolgend können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Betreiber von Richtfunkstrecken

Vorgangsnummer: 29336

Baubereich: Kißlegg, Ortsteil Zaisenhofen, Landkreis Ravensburg

Koordinaten-Bereich

(WGS 84 in Grad/Min./Sek.) NW:

SO: 09E5327 47N4648
09E5343 47N4638

Betreiber und Anschrift:

Stengele Holz- und Kunststofftechnik GmbH Erlenweg 6 88353 Kisslegg
Vodafone GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1 40549 Düsseldorf

Wir bitten Sie, bei erneuter Beteiligung, das Referat 226 der Bundesnetzagentur ausschließlich per E-Mail anzuschreiben. Wir bitten Sie, an uns keine Briefsendungen mehr zu schicken.

Für Ihre zukünftigen Anfragen verwenden Sie bitte das Formular im Anhang und senden es zusammen mit Ihrem Lageplan an: 226.Postfach@BNetzA.de <<mailto:226.Postfach@BNetzA.de>>

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauausführung wird eventuell auf die aufgeführten Kontaktdaten zurückgegriffen.

Der Bitte um erneute Beteiligung bei Bedarf wird nachgekommen.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche zur Weiterentwicklung eines ortsansässigen Unternehmens. Diese gewerbliche Entwicklung hat in der Gemeinde Kißlegg eine hohe Priorität, um den Bedarf des Milchwerkes am Standort Zaisenhofen zu decken. Langfristig soll so Arbeitsplätze durch die Reaktivierung des Gewerbebetriebes in der Gemeinde gesichert werden. Das bestehende, ehemalige Allgäuland bzw. Arla-Werk, diente überwiegend der Produktion von Milchprodukten. Logistik- und Lagerbereiche waren an einem externen Standort ausgelagert. Um künftig Produktion und Lagerung an einem Standort realisieren zu können und dadurch das Milchwerk wieder zu einem wirtschaftlich tragfähigen Gewerbestandort zu entwickeln, ist eine Erweiterung der Gewerbeflächen erforderlich. Neben dem Neubau eines Kühl-lagers ist auch der An- bzw. Ausbau von Hygieneräumen, Sozialräumen und Büros geplant. Des Weiteren wird die Zufahrt zum Werksgelände optimiert, um die Anlieferung durch Milchtankwagen zu erleichtern. Zusätzlich kann durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Forderung einer Verknüpfung von Arbeitsplätzen mit einem entsprechenden Angebot an Wohnungen nachgekommen werden. Im Bestandsgebäude können so betriebszugehörige Wohnungen gesichert werden. Um eine langfristige Erhaltung des Milchwerkes zu ermöglichen und damit auch einen Beitrag zur Wirtschaftsförderung zu leisten, erwächst daher der Gemeinde ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. Zudem wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) Wert darauf gelegt, die Schutzgüter Mensch, Umwelt und Natur besonders zu berücksichtigen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" mit dem geplanten Nutzungszweck "Milchwerk". Da die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen nicht mit der geplanten Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es erfolgt die Änderung in eine "gewerbliche Baufläche (G)".

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die verbindliche Ausweisung von für die Bebauung vorgesehenen Flächen vor, um den Flächenbedarf der Käserei Zaisenhofen zu decken. Unmittelbarer Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Absicht die Käserei zu Erwei-

tern. Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsgeltungsbereich bisher gewerbliche Bauflächen sowie eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Erweiterung der Käserei Zaisenhofen erfordert die Änderung in eine gewerbliche Baufläche.

3.2.1 Standort-Wahl:

Die Gemeinde Kißlegg ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der bestehenden gewerblichen Nutzung und damit verbundenen Synergieeffekten andere Standorte wie innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale nicht in Frage kommen.

3.2.2 Planungs-Alternativen:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan "Milchwerk Zaisenhofen"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. B.Sc. David McLaren)