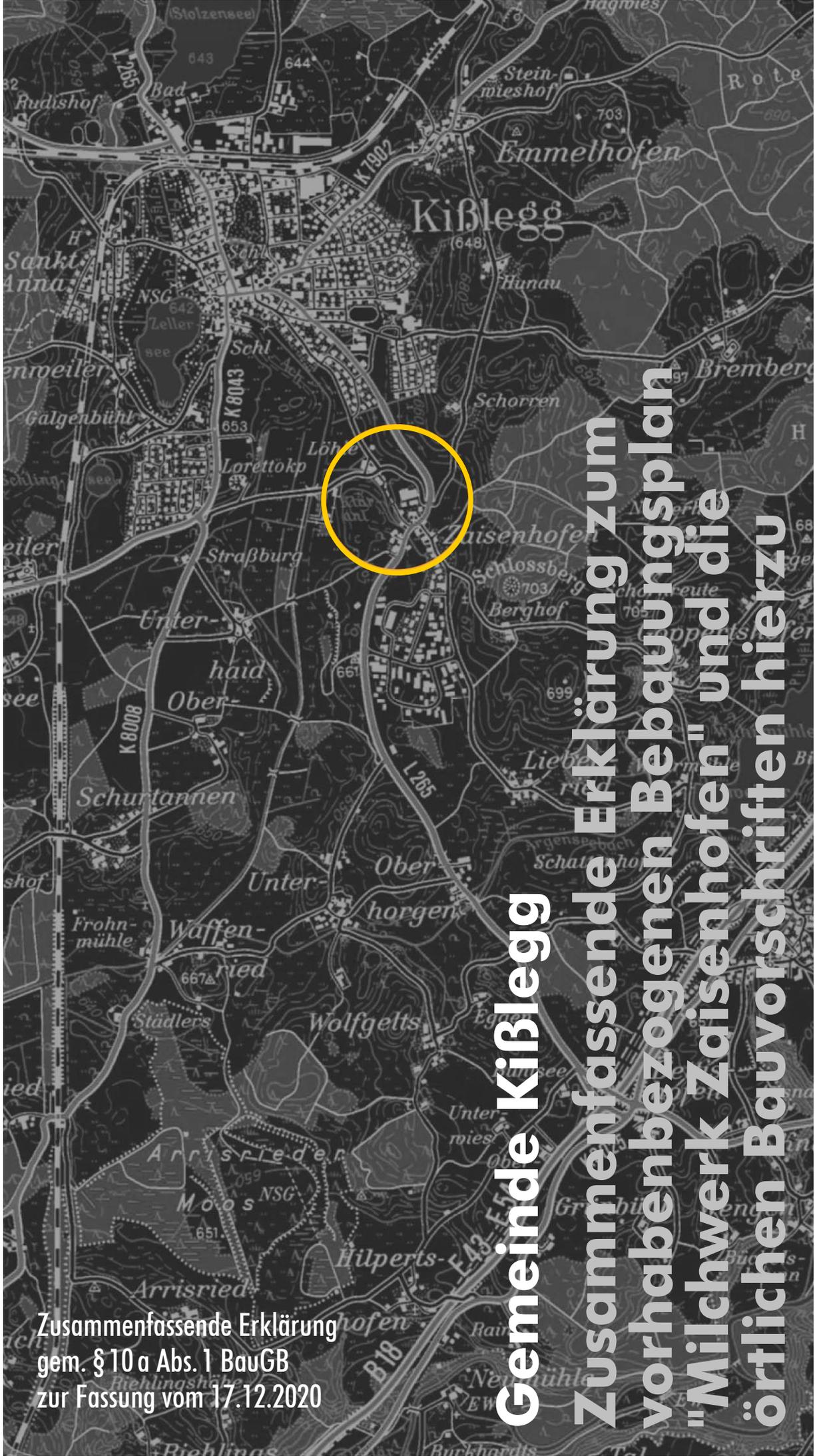


Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 17.12.2020

Gemeinde Kißlegg
Zusammenfassende Erklärung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Milchwerk Zaisenhofen" und die
örtlichen Bauvorschriften hierzu



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

1.1 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Milchwerk Zaisenhofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu 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 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Milchwerk Zaisenhofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

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

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

Stellungnahme:

Überplanung früherer Ausgleichsmaßnahmen

Im April 2019 wurde das Planungsbüro darüber informiert, dass im neuen Eingriffsbereich nach der Kenntnis des Sachgebietes Naturschutzes bereits alte Kompensationsmaßnahmen des Reitplatzes liegen (siehe unten - rote Flächen). Hierzu wurden keine Aussagen in den Planunterlagen gefunden. Es ist darzulegen, dass diese Maßnahmen anderweitig vollständig ausgeglichen wurden oder werden (vgl. Bild).



Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Bei den angesprochenen Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um Pflanzgebote des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Reitsportzentrum beim Löhle" aus dem Jahr 1977. Die Pflanzgebote sind in diesem Bebauungsplan nicht explizit als Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt, sondern sollten vor allem der Eingrünung der Reitanlagen dienen. Entsprechend der vorgebrachten Anregung wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum vorliegenden Bebauungsplan überarbeitet; hierbei wird im Überlagerungsbereich mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Bestandssituation das herangezogen, was hier planungsrechtlich zulässig bzw. in Bezug auf Pflanzungen verpflichtend ist. Auf diese Weise werden die angesprochenen Pflanzmaßnahmen aus dem Bebauungsplan zum Reitsportzentrum vollumfänglich berücksichtigt.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Freiflächengestaltungsplan, Dachbegrünung

Bei den Festsetzungen 2.13 bis 2.15 und 2.23 bis 2.29 sollte auch auf den Freiflächengestaltungsplan verwiesen werden und ein Hinweis in den VBP aufgenommen werden, da die Standorte der Bepflanzung dort sinnhaft konkretisiert werden. Nur so lässt sich die Bewertung nach Ökopunkten (ÖP) nachvollziehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und im Bebauungsplan ein Hinweis auf den Freiflächengestaltungsplan ergänzt. Auf einen Verweis bei jeder einzelnen der genannten Festsetzungen wird verzichtet, um unnötige Wiederholungen zu vermeiden.

Zusätzlich ist der Freiflächengestaltungsplan bereits unter Punkt 6 "Satzung" erwähnt, da Teile des Planes Bestandteil der Satzung werden.

Stellungnahme:

Bei der Bilanzierung der Fettweide müssen mind. 13-14 Biotopwertpunkte (mind. Normwert) im Ausgangszustand angesetzt werden, da es sich um eine extensiv genutzte artenreichere Fettweide mit Heuschreckenvorkommen handelt. Derzeit wird die Fläche ohne Nachweis von Artenlisten mit 10 ÖP bewertet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und die Bilanzierung entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Die Dachbegrünung in der Festsetzung 2.18 wird begrüßt. Hier sind gemäß Bewertungsmodell der Landkreise FN, RV und SIG mit der Ergänzung "Liste der Detailregelungen zur Auslegung der Bewertungsregeln" Nr. 2.5 sowohl Bodenpunkte als auch Biotoppunkte möglich. In diesem Fall gesamthaft 5 ÖP bei 10 - 11 cm Aufbau mit Vegetationstragschicht (derzeit 3 ÖP in der Bilanzierung dargestellt). Die im Dachbegrünungsplan dargestellte Bruttofläche ist allerdings nicht zulässig. Es ist die Nettodachfläche zu berechnen ohne die Dachaufbauten wie die genannten Penthouse-Kühler, Antennen, Dachaufbauten, Kamine und Randeinfassung mit Fallschutzeinrichtung sind abziehen. Die vorliegende Planung zeigt, dass ca. 75% der Dachfläche begrünt wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und die Bilanzierung entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Die Bewertung der Bäume im versiegelten Raum wie z.B. Baumquartiere in Parkplatzflächen und an Gebäuden wird in der Ergänzung "Liste der Detailregelungen zur Auslegung der Bewertungsregeln" Nr. 2.6 behandelt. Die Bäume können nicht unbeeinträchtigt aufwachsen und haben schlechtere Wuchsbedingungen (Kronenraum und Wurzelraum). Für den Zielstammumfang ist deshalb nur 40 cm anzurechnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und die Bilanzierung für die Bäume im bebauten Bereich des Betriebsgeländes (Stellplätze, Eingangsbereich, unmittelbar am Haus) entsprechend angepasst, wobei für Bäume 2. Wuchsklasse ein Zielstammumfang von 40 cm, für Bäume 1. Wuchsklasse ein Zielstammumfang von 60 cm angesetzt wird. Die Bäume auf den Grünflächen im Übergangsbereich zum Reitsportzentrum werden weiterhin mit einem prognostizierten Stamm-Umfang von 60 cm bis 80 cm in 25 Jahren bilanziert, da sie bessere Wuchsbedingungen haben werden.

Stellungnahme:

Die Bilanzierung der Hecken und Bäume entlang und benachbart des Baches kann nicht mit 41.40 Uferweidengebüsch erfolgen, sondern muss als Biototyp Nr. 41.22 "Feldhecke mittlerer Standorte" erfolgen. Es können durchschnittlich 17 ÖP angesetzt werden (Attribut: Einzelne Uferweiden), also drei Punkte höher als der Normwert im Planungsmodul. Im Freiflächen- und Gestaltungsplan ist keine Pflanzung von Weiden im öffentlichen Grundstück 617/8 des Zaisenhofer Bachs vorgesehen. Die Uferweiden müssten an der Mittelwasserlinie gepflanzt werden um dauerhaft zu gedeihen und würden dort höherwertige Röhrichte in der Ausgangsbewertung verdrängen. Tatsächlich erfolgt eine Gehölzentwicklung aber auf höheren Standorten. Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt, einzelne Weidenstecklinge entlang des Röhrichtufers alle 10-15 m einzubringen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und die Bilanzierung entsprechend angepasst. Die Pflanzung von Weiden am Zaisenhofer Bach wird im Freiflächengestaltungsplan ergänzt.

Stellungnahme:

Durch die notwendigen Anpassungen ergibt sich in Summe ein etwas höherer Ausgleichsbedarf. Dies könnte z.B. über eine externe Ausgleichsmaßnahme, also dem Kauf von Ökopunkten aus dem naturschutzrechtlichen Ökokonto ausgeglichen werden, vgl. Kap. 8.2.4.6. und Kap. 8.2.4.14.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bilanz wird zur Kenntnis genommen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan und die erforderliche Zahl an zuzukaufenden Ökopunkten wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme vom 17.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 der Interessengemeinschaft Löhle:

Stellungnahme:

Pkt. 8.3.3.4, S. 63

"Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung sowie beim Schutzgut Wasser auf Grund der zugrundeliegenden Grundwasserproblematik. Wesentliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist die Zulässigkeit von ausschließlich teilversiegelten (versickerungsfähigen) Belägen, um den Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu gewähren und den Einfluss auf die Grundwasserneubildung zu reduzieren."

In der Zusammenfassung wird beschrieben, dass Eingriffsschwerpunkte beim Schutzgut Boden und Grundwasser lägen. Nach unserer Auffassung ist diese Bewertung so nicht haltbar.

In den Punkten 8.2.3.1 - 8.2.3.15 (S. 42. - 53) werden die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert und bewertet. Dabei zeigen sich deutlich negative Auswirkungen für:

- Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt (siehe Pkt. 8.2.3.1, S. 42 - 44)
- Boden Geologie und Fläche (siehe Pkt. 8.2.3.2, S. 44 - 45)
- Wasser und Wasserwirtschaft (siehe Pkt. 8.2.3.3 & 8.2.3.4, S. 45 - 47)
- Klima/Luft, Erhaltung Luftqualität (siehe Pkt. 8.2.3.5, S. 47 - 48)
- Landschaftsbild (siehe Pkt. 8.2.3.6, S. 48 - 49)

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

- ...Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut."
- Mensch (siehe Pkt. 8.2.3.7, S. 49 - 50)
"Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut."
Die Minimierungsmaßnahmen sind offensichtlich nicht ausreichend, so dass nach wie vor ein hoher Eingriff in dieses Schutzgut besteht!
 - Art Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung, sowie die Verursachung von Belästigungen (siehe Pkt. 8.2.3.9, S. 50 - 51)
 - Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (siehe Pkt. 8.2.3.11, S. 51) - hier sind keine konkreten Aussagen getroffen, so dass auch hier eine hohe Auswirkung unterstellt werden muss.
 - Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltschutzrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (siehe Pkt. 8.2.3.14, S. 52)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die aus dem Umweltbericht zitierten Auszüge zeigen, dass sich die Umsetzung der Planung auf viele Schutzgüter beeinträchtigend auswirken wird. Die Angabe von Eingriffsschwerpunkten bedeutet nicht, dass bei anderen Schutzgütern keine wesentlichen oder keine negativen Veränderungen zu erwarten sind, sondern dass sich die Planung auf die Eingriffsschwerpunkte deutlich gravierender bzw. in einem massiveren Umfang auswirkt als auf die übrigen Schutzgüter, was vorliegend auf den Boden und in geringerem Umfang auch auf das Schutzgut Wasser zutrifft.

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.

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

Stellungnahme:

Hinweise

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung/Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass die, auch auf privatem Grund, festgesetzten, dem Ausgleich dienenden Maßnahmen, tatsächlich umgesetzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden (z.B. im Durchführungsvertrag).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde, die erforderlichen Ökopunkte direkt beim Maßnahmenträger zu erwerben. In einem eigenständigen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger im Bereich "Milchwerk Zaisenhofen" und dem Maßnahmenträger/Eigentümer der Ausgleichsfläche im Hunauer Moor wird geregelt, dass die mit der Naturschutzbehörde abgestimmten Ausgleichsmaßnahmen im Auftrag bzw. unter Verantwortung des Flächeneigentümers umgesetzt und erhalten werden. Hierdurch ist der Ausgleich für das vorliegende Vorhaben dauerhaft gesichert.

Stellungnahme:

Zuordnung von Ökopunkten, Ziff. 3.1, S. 13

Unter "Ziff. 3.1, S. 13, Zuordnung" fehlt der Zuordnungswert der Ökopunkte für das Vorhaben Käserei. Dies ist zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung

Die Zahl der Ökopunkte wird wie angeregt redaktionell ergänzt.

Stellungnahme

Einbuchung in das Kompensationsverzeichnis

Nach Abschluss des Verfahrens sind die Eingriffsfläche wie auch die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans in das Kompensationsverzeichnis einzubuchen (§ 18 Abs. 2 NatSchG). Die Gemeinde hat die notwendigen Informationen an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Gemeinde wird die für die Einbuchung in das Kompensationsverzeichnis erforderlichen Informationen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens an die Naturschutzbehörde übermitteln.

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

Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Reitsportzentrum" beim Löhle (15.02.1977) und dem Bereich, der erstmalig überplant wird. Für den Bereich, in dem die vorliegende Planung die rechtsverbindliche Planung überlagert, ist zur Bewertung des Eingriffes der planungsrechtliche Bestand der zukünftigen Planung und den damit verbundenen Eingriffsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Das heißt, wo jetzt bereits Baurecht besteht und dieses zukünftig weiterhin unverändert gilt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Überplante Ausgleichsflächen müssen wert- und typgleich an anderer Stelle kompensiert werden. Hier sind es die Eingrünungsmaßnahmen "Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern".

Die (bauliche) Erstüberplanung von im Außenbereich gelegenen Flächen (Bereich im Westen) führt ebenfalls zu einem Eingriff, der zu kompensieren ist. Im vorliegenden Planungsfall geschieht dies im Westen des Plangebietes durch die Überplanung von Grünflächen (Wiese und Weide) mit Gewerbe- und Verkehrsflächen (zur Erweiterung sowie zur Erschließung des Milchwerkes).

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffes vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes durch private Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgüter Arten/Lebensräume und Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die Parkplätze (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Bereich der nicht Bebaubaren Flächen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Zulässigkeit ausschließlich standortgerechter, heimischer Laubbäume (Hochstämme) sowie Sträucher im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Einhaltung des Gewässerrandstreifen und standortgerechte Begrünung des "Zaisenhofener Baches" (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Verpflichtung zu Gründächern, um Klima und Wasserhaushalt zu entlasten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung sowie beim Schutzgut Wasser auf Grund der zugrundeliegenden Grundwasserproblematik. Wesentliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist die Zulässigkeit von ausschließlich teilversiegelten (versickerungsfähigen) Belägen, um den Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu gewähren und den Einfluss auf die Grundwasserneubildung zu reduzieren.

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 165.914 Ökopunkten (für das Vorhaben "Käserei") bzw. von 2.048 Ökopunkten (für den Radweg) wird über den Kauf von Ökopunkten aus einem Maßnahmenpaket, welches im Auftrag des Grafen von Waldburg im Hunauer Moor umgesetzt wird, kompensiert.

Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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, §§ 30 und 44 BNatSchG

Bei dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Kurzbericht handelt es sich um Relevanzbegehungen im April und Mai, insbesondere zu den Tiergruppen Vögel und Fledermäuse. Diese haben die Aufgabe das Habitatpotential zu beurteilen und eine Habitatstrukturanalyse vorzunehmen.

Aus dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büros Sieber geht hervor, dass der Bach nicht näher betrachtet wurde. Deshalb kann das Gutachten hier noch keine abschließende Beurteilung sein. Dazu sind weitere Untersuchungen wie folgt notwendig:

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht werden zur Kenntnis genommen. Zu den aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde noch notwendigen weiteren Untersuchungen wird nachfolgend Stellung genommen.

Stellungnahme:

Das Gewässer Zaisenhofer Bach bzw. die Pferdekoppel randlich des Gewässers sind hinsichtlich Vegetation und Tierartenvorkommen höherwertige Lebensräume, wie eine Relevanzbegehung des Sachgebietes Naturschutz im Rahmen des B-Planes "GE Erweiterung Reitplatz Zaisenhofen" am 04.06.2019 gezeigt hat. Die Gutachter gehen in Kap. 8.2.3. auf diesen Sachverhalt nur kurz ein, ohne eigene detailliertere Untersuchungen vorzunehmen und Artenlisten vorzulegen.

Das Sachgebiet Naturschutz schätzt den Zaisenhofer Bach und die angrenzende Pferdeweide derzeit wie folgt ein:

Beim Zaisenhofer Bach handelt es sich um ein kleines Fließgewässer mit geringem Wasserabfluss und einer steinig, sandigen bis stellenweisen schlammigen Gewässersohle. Das Gewässer wird von einer arten- und strukturreichen Vegetation aus Rohrglanzgrasröhrichten (Biotoptyp 34.56) sowie kleinflächig von Kleinröhrichten (34.40) und Quellfluren (34.30) begleitet. Die Ufer werden von Hochstaudenfluren und Seggen- und Süßgrasvegetation eingerahmt. An Arten kommen u.a. vor: Rohrglanzgras, Bitteres Schaumkraut, Bachbunze, Wasserehrenpreis, Sumpfschilf, Seegrasschilf, Waldsimse, Flutender Schwaden, Knotenbraunwurz, Mädesüß, Bachnelkenwurz, Brennnessel, Klettenlabkraut, Sumpfergissmeine, Wiesenfuchsschwanz, Ruchgras. Typische Pflanzenarten der Röhrichte und Hochstauden sind auf Teilstrecken so ausgebildet, dass auf Grund der Bestände de

facto von Biotopen nach § 30 BNatSchG auszugehen ist, auch wenn derzeit die alte amtliche Kartierung diese Bestände nicht darstellt.

D.h. es muss abgearbeitet werden, dass die vorgesehene Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen dieser führt. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Im sommerkühlen kleinen Gewässer sind biotoptypische Libellenarten wie Frühe Adonislibelle und Huftisenazurjungfer in kleinen Populationen vorhanden. Die Federlibelle tritt als Gast auf. Der Fund einer Larve der Gebänderten Prachtlibelle (*Calopteryx splendens*) belegt die Eignung des kleinen Baches als Libellenfortpflanzungsgewässer für diese Art.

Alle Libellenarten sind besonders geschützt. Große Populationen der Gebänderten Prachtlibelle und der Federlibelle gibt es an der Wolfegger Ach in der Nähe. Es besteht ein Lebensraumpotential für die streng geschützte Helmazurjungfer (*Coenagrion mercuriale*). Derzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Art vorkommt. Eine Untersuchung im Zeitraum von Mitte Juni bis Mitte August wäre erforderlich, um ein Vorkommen auszuschließen. Die Art benötigt neben Bachröhrichten, besonnten Hochstaudenfluren auch Reife- und Nahrungshabitate randlich des Gewässers mit extensiven Wiesen und hohen Halmstrukturen; solche Strukturen sind auf der Pferdekoppel vorhanden, aber nicht auf der anderen Bachseite. Solche Biotope und Strukturen sind vor Ort vorhanden (siehe Bilder).



Bilder 1 und 2: Bachabschnitt und Pferdekoppel am 04.06.2019

An Fröschen waren besonders geschützte Teichfrösche (*Pelophylax kl. esculentus*) im besonnten Teil des Zaisenhofer Baches zu finden. Der Gewässerlauf und Gewässerrandstreifen ist ein Amphibienbiotop.

Insgesamt gesehen wird u.E. der bestehende (oben beschriebene Biotopverbund) entlang des Bachtälchens bei einer stark herangerückten Bebauung erheblich eingeschränkt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Beschreibung der Lebensräume im Bereich des Zaisenhofer Baches wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Bedenken wurden Ende April 2020 mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde im Detail besprochen. Zum Zeitpunkt der Besprechung war der Zaisenhofer Bach

seit Wochen trockengefallen, die Bachsohle mit Gras bewachsen. Da der Bach nicht dauerhaft Wasser führt und gerade in der für die Larvenentwicklung entscheidenden Zeit im Frühjahr trocken liegt, ist hier kein dauerhaftes Vorkommen von geschützten Libellen zu erwarten; für die Larvenentwicklung dieser Tiere ist er momentan ungeeignet. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung der Libellen wird vor diesem Hintergrund nicht mehr als erforderlich erachtet.

Die Gemeinde plant westlich des Zaisenhofer Baches die Errichtung eines Radweges in einem Abstand von 10 m zum Gewässer. Diese Planung soll zusammen mit den Anregungen der Naturschutzbehörde zum Anlass für die Umsetzung aufwertender Maßnahmen am Zaisenhofer Bach genommen werden. Hierzu ist folgendes ist vorgesehen: Der Geltungsbereich wird nach Westen hin um rund 1.700 m² vergrößert und umfasst damit nun den geplanten Fuß- und Radweg sowie den 10 m breiten Wiesenstreifen zwischen Radweg und Bachlauf. Für die entlang des Bachlaufs bestehende, teils biotopwürdige Vegetation wird eine Pflanzbindung festgesetzt, d.h. die Hochstaudenfluren, Rohrglanzgrasröhrichte, Kleinröhrichte und Quellfluren sind zu erhalten und zu entwickeln. Auf der Westseite des Bachlaufs wird eine 10 m breite öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die als Extensivwiese (zweischürige Glatthaferwiese) zu entwickeln ist. Aus dem östlich angrenzenden Uferbereich hineinragende Röhricht- oder Hochstaudenbestände sind zu erhalten. Durch diese Nutzungsextensivierung können Beeinträchtigungen für die vorhanden Vegetationsstrukturen und ihre Biotopverbundfunktion vermieden und auch auf der bislang aus tierökologischer Sicht weniger attraktiven Seite extensive Wiesenflächen mit hohen Halmstrukturen entwickelt werden, welche das Gewässer und seine Randbereiche insbesondere auch als Habitat für verschiedene Tierarten aufwerten.

Der Umweltbericht wird um die oben dargelegten Ausführungen ergänzt und die Planung (Zeichnung und Festsetzungen) in Bezug auf die Aufwertung des Gewässerrandstreifens entsprechend geändert.

Stellungnahme:

Derzeit gilt im Außenbereich ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen nach § 29 WG. Bei einer Realisierung des VBP würde direkt und indirekt durch heranrückende Bebauung mit nur 5 m Gewässerrandstreifen in diese oben beschriebene Biotopstruktur eingegriffen. Derzeit sind lt. vorliegendem Bebauungsplan Flächenversiegelungen, eine Verschattung und Bepflanzungen der Röhrichtufer mit Gehölzen geplant.

Aus unserer Sicht sollte zum Erhalt der o.g. beschriebenen Biotopstrukturen und Artenvorkommen in einem 10 m breiten Gewässerrandstreifen keine Gebäude und keine Straßen gebaut werden. Der geplante Gehölzsaum am Wiesenbach sollte abschnittsweise auch lückig erfolgen und zurückgesetzt werden, um die besonnten Röhrichte zu erhalten. Dies minimiert die Eingriffe in Artenvorkommen und Lebensräumen von Libellen, Fröschen, Faltern und Heuschrecken.

Nur unter dieser Option kann unseres Erachtens eine erhebliche Beeinträchtigung auf ein potentiell Helmazurjunger-Vorkommen minimiert werden, um Verbotstatbestände abzuwenden.

Nach abschließender artenschutzfachlicher Betrachtung des Zaisenhoferbaches hinsichtlich der vorkommenden Vegetation und Tierartenvorkommen i.S. v. § 44 BNatSchG sowie des beschriebenen "defacto" Biotops nach § 30 BNatSchG erfolgt eine abschließende Beurteilung des Gutachtens seitens des SG Naturschutzes.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Wie oben bereits beschrieben wurde im Rahmen einer Besprechung mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass auf der Westseite des Zaisenhofer Baches ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen extensiviert und so für den Biotop- und Artenschutz aufgewertet wird.

Aus betrieblichen Gründen kann die Bebauung auf dem Betriebsgelände nicht weiter vom Bach abgerückt werden; bei der westlichen Umfahrung handelt es sich jedoch lediglich um eine Feuerwehrezufahrt, die nicht vollflächig versiegelt und nur sehr selten genutzt wird. Der geplante Gehölzsaum auf der Ostseite des Baches ist laut bestehender Festsetzung bereits lückig zu pflanzen. Die Festsetzung wird um die Vorgabe ergänzt, dass die Pflanzungen abschnittsweise von der Uferböschung zurückzuversetzen sind.

Angesichts der kaum bis nicht vorhandenen Wasserführung im Frühjahr kann ausgeschlossen werden, dass sich im Gewässer Libellenlarven entwickeln können. In Verbindung mit den oben beschriebenen sichernden und aufwertenden Maßnahmen ist bei Umsetzung der Planung nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen. Für die vorhandene Vegetation kommt es langfristig zu Verbesserungen.

Planung und Begründung werden wie oben dargelegt geändert und ergänzt.

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:

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.

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

Stellungnahme:

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

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Die Erle am Westrand des Plangebietes ist auf Grund ihrer artenschutzrechtlich relevanten Habitatstrukturen als zu "erhaltender Baum" festzusetzen (siehe Artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Pkt. 6.1). Diese Festsetzung fehlt im VBP (Planfassung vom 15.05.20).

Die Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz (vgl. Ziff. 5.12) ist durch die Gemeinde geeignet sicherzustellen, damit keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannte Erle liegt im Bereich der festgesetzten Pflanzbindung, in die kein Eingriff erfolgen darf. Zur Klarstellung wird in der Planzeichnung zusätzlich ein Symbol "zu erhaltender Baum" ergänzt.

Die Gemeinde kommt der Sicherstellung und Umsetzung der Artenschutzmaßnahme nach.

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

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich um eine größtenteils bereits bebaute Fläche. Im westlichen Teil des Plangebietes wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt, diese grenzt im Westen an den "Zaisenhofer Bach", ein kleines Fließgewässer mit geringem Wasserabfluss. Im Westen, Nordosten und Osten grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Weiter südlich befindet sich die Bestandsbebauung des Ortsteiles Zaisenhofen.
- Die im Plangebiet liegende Wiese bzw. Weide ist nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands). Der Zaisenhofer Bach wird im Gegensatz hierzu von einer arten- und strukturreichen Vegetation aus Rohrglanzgrasröhrichten, Kleinröhrichten und Quellfluren begleitet. Die Ufer werden von Hochstaudenfluren und Seggen- und Süßgrasvegetation eingerahmt. An Arten kommen u.a. vor: Rohrglanzgras, Bitteres Schaumkraut, Bachbunze, Wasserehrenpreis, Sumpfschilf, Seegrasschilf, Waldsimse, Flutender Schwaden, Knotenbraunwurz, Mädesüß, Bachnelkenwurz, Brennessel, Klettenlabkraut, Sumpfergissmeine, Wiesenfuchsschwanz, Ruchgras. Typische Pflanzenarten der Röhrichte und Hochstauden sind auf Teilstrecken so ausgebildet, dass auf Grund der Bestände de facto von Biotopen nach § 30 BNatSchG auszugehen ist. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen. Der Zaisenhofer Bach war im April 2020 seit Wochen trocken gefallen, die Bachsohle mit Gras bewachsen. Die einzige aktuell noch vorhandene Wasserzufuhr kommt aus dem Bereich der Käserei. Da der Bach nicht dauerhaft Wasser führt und gerade im Frühjahr trocken liegt, ist hier kein dauerhaftes Vorkommen von geschützten Libellen zu erwarten; für die Larvenentwicklung dieser Tiere ist er momentan ungeeignet. Der Gewässerlauf mit seinem Gewässerrandstreifen ist jedoch ein Amphibienbiotop (z.B. Teichfrosch).
- Auf den Grünflächen im Nordosten befinden sich mehrere einzelne Gehölze. Ein weiterer Gehölzstreifen verläuft entlang der Straße im nördlichen Plangebiet. 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 überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der bestehenden Verkehrswege, der großflächigen Versiegelung und 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 Geltungsbereiches sowie durch den Kfz-Verkehr auf den östlich angrenzenden Straßen.

- Es ist zu beachten, dass im Nordwesten eine Überlagerung des Geltungsbereiches mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Reitsportzentrum beim Löhle" besteht. Demnach ragen Nutzungen wie Reitsporthalle sowie Reit- und Arbeitsplatz in den nordwestlichen Geltungsbereich der vorliegenden Planung.
- Dem Plangebiet 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 Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Einige Bäume können auf Grund der Lage der Erweiterung und Erschließung nicht erhalten werden. Da das Plangebiet an das bestehende Milchwerk anschließt und ein Gewässerrandstreifen von 5 m eingehalten wird, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Ein möglicher Biotopverbund entlang des Bachtälchens wird durch das Heranrücken der Bebauung erheblich eingeschränkt. Die Baugrenze reicht minimal bis auf 8 m an die Oberkante der Uferböschung heran, so dass im Gewässerrandstreifen noch mit Verschattungseffekten zu rechnen ist. Die Baufläche hält einen Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante ein; in dem unmittelbar an die Grünfläche angrenzenden Teil der Baufläche ist jedoch lediglich die Feuerwehrezufahrt geplant, die nur teilversiegelt und sehr selten genutzt wird. Um schwerwiegende Eingriffe in die Gewässerbegleitvegetation zu vermeiden, wird entlang des Bachlaufs eine insgesamt 17 m breite Grünfläche festgesetzt. Für die bestehenden Hochstaudenfluren, Rohrglanzgrasröhrichte, Kleineröhrichte und Quellfluren ist eine Pflanzbindung festgesetzt, d.h. diese sind zu erhalten und zu entwickeln. Auf der Ostseite des "Zaisenhofer Baches" ist eine Pflanzung mit Ufergehölzen vorgeschrieben. Um die besonnten Röhrichte zu erhalten, soll diese Pflanzung lückig erfolgen und abschnittsweise zurückgesetzt werden. Auf der Westseite des Wiesenbaches ist eine Extensivierung zur Entwicklung einer zweischürigen Glatthaferwiese vorgesehen. Hierzu ist in den ersten drei Jahren die Wiesenfläche auf dem westlichen Uferstreifen bei Verzicht auf Düngung dreimal pro Jahr mit Abtransport des Mähguts zu mähen; aus dem östlich angrenzenden Uferbereich hineinragende Röhricht- oder Hochstaudenbestände sind zu erhalten. Anschließend soll die Grasnarbe auf einem 3 m breiten Streifen mit einem Grubber stellenweise aufgerissen und die obere Bodenschicht gelockert werden; auf diesem Streifen ist zur Förderung des Entwicklungsziels gebietseigenes Saatgut einzubringen (Mischung Frischwiese/Fettwiese, Kräuteranteil 30 %, Ursprungsgebiet 17: Südliches Alpenvorland). Nach der Einsaat wird die Mahdhäufigkeit auf zwei Mahden pro Jahr im späten Juni und im September reduziert. Die beschriebenen Maßnahmen sichern die teils biotopwürdigen Vegetationsstrukturen am Bachlauf und minimieren die Eingriffe in faktische oder potenzielle Lebensräume von Libellen, Fröschen, Faltern und Heuschrecken. Durch die Extensivierung auf der Westseite wird die naturschutzfachliche Wertigkeit des Offenlandbiotops erhöht und seine Verbundfunktion gestärkt. Insgesamt können so erhebliche Beeinträchtigungen des Gewässers und seiner Begleitvegetation vermieden werden.

- Innerhalb des Plangebietes sind folgende weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen: Im Bereich der 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. 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 Nachstunden 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 Hinweise zur Geotechnik werden zur Kenntnis genommen.

Für das Plangebiet liegt ein geotechnisches Gutachten vor: Dies kommt zu dem Ergebnis, dass unterschiedlich sickerfähige Böden vorliegen, weshalb das vorliegende Entwässerungskonzept darauf beruht, das Niederschlagswasser gezielt dorthin zu führen, wo Versickerung möglich ist. Auf die Übernahme des vorgeschlagenen Hinweises kann daher verzichtet werden.

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 zu den Belangen des Bodens, der mineralischen Rohstoffe, des Grundwassers, des Bergbaus und des Geotopschutzes 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, Bodenschutz:

Stellungnahme:

1. Bedenken und Anregungen

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen unter anderem die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2, 1a Abs. 3, 1 Abs. 6 Nr. 7, 202 BauGB). Es wird angeregt die Parkplätze, Zufahren und Umfahrungen flächensparender zu planen.

Nach der ALK/ALB-Auszug liegen auf Flst. 617/3 teilweise Lehm- und Moorböden vor. Moorböden und auch die unterlagernden Beckensedimente sind wenig tragfähig und können zu einem erheblichen Mehraufwand bei Planung und Bau führen. Moorböden können Schwermetallbelastungen aufweisen. Dies ist bei der Planung und Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial zu beachten und das Bodenmaterial entsprechend den rechtlichen Vorschriften zu verwerten oder zu entsorgen.

Es ist nicht nachvollziehbar, ob die in der Planung neu versiegelbare Fläche der zulässigen maximalen Versiegelung entspricht oder darunter bleibt. Eventuell planerisch darstellen.

Es wird empfohlen folgenden Text in die Festsetzungen aufzunehmen:

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB). Stellplätze und Zufahren auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die betriebseigenen Verkehrsflächen sind bereits — auch aus betriebswirtschaftlichen Gründen — auf ein Minimum reduziert. Da es sich um Stellplätze sowohl für Besucher als auch für Mitarbeiter handelt und für die Lkw bestimmte Mindestgrößen für die Wenderadien erforderlich sind, ist eine nochmalige Verkleinerung dieser Flächen nicht möglich.

Für das Plangebiet liegt ein geotechnisches Gutachten vor (Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH Dr. Ebel & Co., Bad Wurzach, Fassung vom 15.09.2017). Demnach kommen Anmoorbildungen nur im Nahbereich des Zaisenhofer Bachgrabens vor; es ist davon auszugehen, dass sie mit Beginn des Geländeanstiegs nach Osten rasch auskeilen. Die Untersuchung der Bodenproben ergab, dass die Mischprobe Anmoor/Torf lediglich in Bezug auf Arsen und Kupfer den 70 %-Vorsorgewert nach BBodSchV überschreitet (d.h. eine Verwertung als durchwurzelbare Bodenschicht auf Flächen ohne landwirtschaftliche Folgenutzung ist möglich). Für die Mischprobe Oberboden sind die 70 %-Vorsorgewerte für Kupfer und Zink überschritten. Alle anderen Proben wurden abfalltechnisch als Z0 eingestuft, sind also unbelastet. Das Bodenmaterial wird, sofern es nicht im Plangebiet verwendet werden kann, entsprechend den rechtlichen Vorschriften verwertet oder entsorgt.

Innerhalb der festgesetzten Baufläche werden annähernd 80 % der Fläche versiegelt, der Versiegelungsgrad liegt damit nahe am Maximalwert für Gewerbegebiete. Dies kann aus den aufgeführten Bilanzierungen im Umweltbericht abgeleitet werden, eine weitere Darstellung ist daher nicht erforderlich.

Eine Festsetzung zu Bodenbelägen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen" sowie ein Hinweis zum "Bodenschutz" sind bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführt.

Stellungnahme:

2. Hinweise

Es wird empfohlen, folgende Hinweise im Textteil des BP aufzunehmen:

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen zu vermeiden. Überschüssiger Oberboden ist einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen getrennt nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen.

Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Es wird gebeten, das Sachgebiet Bodenschutz im Bauantragsverfahren zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet. Ein entsprechender Hinweis zum Verweis auf die Broschüre "Bodenschutz beim Bauen" sowie die DIN-Normen ist bereits aufgeführt.

Es wird davon ausgegangen, dass das Sachgebiet Bodenschutz bei Bedarf beim Bauantragsverfahren beteiligt wird.

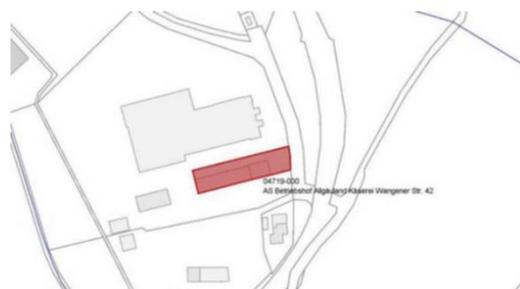
Stellungnahme vom 04.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Altlasten:

Stellungnahme:

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

Rechtsgrundlage: BauGB § 1 Abs. 6, BBodSchG §§ 4, 9, 10

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Garagengebäude wurden die firmeneigenen LKW gewartet. Für die Betankung der Milchwagen existierte eine Betriebstankstelle. Zur Behandlung der anfallenden Abwässer war vor dem Waschstand ein Benzinabscheider installiert.

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

Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sind im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen (Entsiegelung der Fläche) im Bereich des Altstandortes altlastentechnische Untersuchungen durchzuführen, um zu klären, ob die Verdachtsmomente für eine Altlast ausgeräumt werden können oder ob der hinreichende Verdacht einer Altlast besteht.

Nach BauGB § 9 Abs. 5 Nr. 3 sind im Bebauungsplan Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Der Altstandort ist im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Altlasten wird zur Kenntnis genommen.

Im Bereich des Altstandortes wird im Vorfeld von geplanten Maßnahmen eine Bodenuntersuchung vorgenommen und bei Erforderlichkeit saniert.

Der Altstandort wird in den Bebauungsplan entsprechend hinweislich übernommen.

Stellungnahme vom 17.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 der Interessengemeinschaft Löhle:

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.

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

Stellungnahme:

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

Die Kennzeichnung des Altstandortes "Betriebshof Allgäuland Käserei, Wangener Str. 42" in der Planzeichnung ist erfolgt.

Bitte folgenden Text bei Hinweise und Zeichenerklärung Punkt 5.14 ergänzen: Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sind im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen

(Entsiegelung der Fläche) im Bereich des Altstandortes altlastentechnische Untersuchungen durchzuführen, um zu klären, ob die Verdachtsmomente für eine Altlast ausgeräumt werden können oder ob der hinreichende Verdacht einer Altlast besteht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis ergänzt.

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 das Plangebiet 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 das Plangebiet 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 Plangebietes in Richtung des "Zaisenhofer Baches" ab. Laut dem Gutachten beträgt der Höhenunterschied insgesamt etwa 6 m. Der Untergrund des Plangebietes 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 Plangebiet hat eine Stärke von 0,15 m bis 0,40 m.
- Gemäß Reichsbodenschätzung handelt es sich um lehmige Sande sehr guter bis guter Zustandsstufe und mit durchschnittlicher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit).
- Im westlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Der größte Teil des im Plangebiet 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 überplante 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 Plangebiet 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 Plangebiet 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 Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- 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 Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen 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 Hanglage 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 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. Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert, dass das Baugebiet an den Geländeverlauf angepasst wird, damit größere Erdmassenbewegungen und Reliefänderungen möglichst vermieden werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- 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 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:

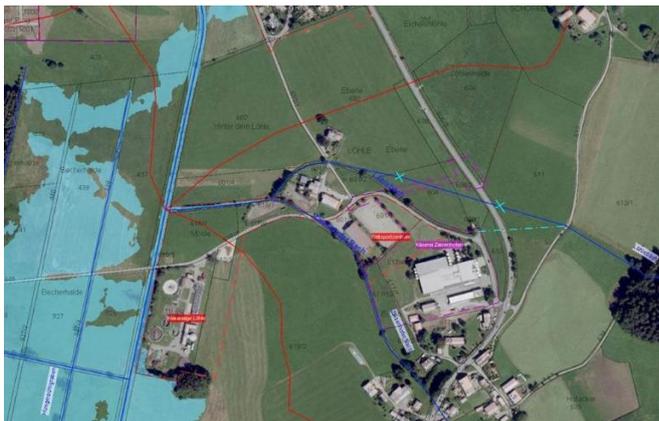
Äußerung:

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 Lorettokapelle 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 liegenden 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 04.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Grundwasser:

Stellungnahme:

Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits beinhaltet.

Stellungnahme:

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Grundwasserbenutzung wird zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

Stellungnahme:

Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

Stellungnahme:

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Grundwasserbenutzung wird zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Niederschlagsbeseitigung wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht enthält bereits Ausführungen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern. Die Planung sieht eine rechtskonforme, dem Stand der Technik entsprechende Niederschlagswasserbehandlung vor.

Stellungnahme:

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Versickerung wird zur Kenntnis genommen.

Es wird eine Dachbegrünung vorgeschrieben, wie der nachgereichten Entwässerungskonzeption zu entnehmen ist. Die Versickerung des Niederschlagswassers kann dann entsprechend den Vorgaben

und Anforderungen des Landes Baden-Württemberg unterirdisch über Rigolenkörper/Sickerkästen versickert werden. Ein Bodengutachten ist in der Entwässerungskonzeption enthalten.

Stellungnahme:

Einleitung:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es ist keine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer vorgesehen.

Stellungnahme:

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Stellungnahme:

Sickerschächte sind nicht zulässig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Sickerschächten wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Festsetzung ist bereits unter "Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen" enthalten.

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dies wird beim weiteren Planungsverfahren berücksichtigt.

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Bemessung der Regenwasserbehandlung sowie der Leitungen wird in der Genehmigungsplanung dargestellt. Eine exemplarische Bemessung für die Versickerung ist der nachgereichten Entwässerungskonzeption zu entnehmen.

Stellungnahme:

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 Abwasservorbehandlungsanlagen erforderlich, ist ggf. nach § 48 WG eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich und zu beantragen.

Wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse sind beim Regierungspräsidium Tübingen einzuholen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist kein zusätzlicher Anfall von Abwässern vorgesehen, die bestehende Abwassereinleitung bleibt unberührt.

Stellungnahme:

2. Hinweise

Beim Umgang mit und bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme vom 17.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 der Interessengemeinschaft Löhle:

Stellungnahme:

Pkt. 2.12, S. 6

Versickerung von Niederschlagswasser - besonders die angedachte unterirdische Regenwasser-
versickerung dürfte sicher als problematisch erweisen. Zum Einen hinsichtlich der ausreichenden
Versickerungskapazität (besonders auch bei Starkregenereignissen - Nachweis nach DWA Merk-
blatt M 153 erforderlich), zum Anderen aber auch aufgrund des vermutlich nicht durchgängig ge-
gebenen Grundwasserflurabstandes von > 1 m zu diesen Versickerungsanlagen.

Die problematische Niederschlagswasserbeseitigung ist ein klares Indiz dafür ist, dass das geplante
Vorhaben in der jetzigen Form und Dimension mit den verfügbaren Flächen nicht vereinbar ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Stellungnahme:

Pkt. 10.2.2.1, S. 66

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Solche Anlagen bedürfen ebenfalls einer was-
serrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde.

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.

Für den Umgang mit Schmutzwasser wurde ein Entwässerungsbericht erstellt. Dieser kommt zu dem Schluss, dass durch die beschriebenen Baumaßnahmen kein Schmutzwasseranschluss erforderlich wird.

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 06.08.2020 zur Fassung vom 15.05.2020 des Regierungspräsidiums Tübingen, Wasserrecht:

Stellungnahme:

Sämtliche notwendigen wasserrechtlichen Entscheidungen sind beim Regierungspräsidium Tübingen zu beantragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger mitgeteilt.

**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 diese Stellungnahmen beim Regierungspräsidium Tübingen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Regierungspräsidium Tübingen hat die Planunterlagen auf den Hinweis des Landratsamtes erhalten.

**Stellungnahme vom 04.08.2020 zur Fassung vom 15.05.2020 des Landratsamtes Ravensburg,
Oberflächengewässer:**

Stellungnahme:

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

Neubau Fuß- und Radweg

Für die Radwegbrücke über den "Zaisenhofer Bach" mit Durchlass etc. ist eine separate wasserrechtliche Zulassung erforderlich (§ 28 WG Anlagen in, an, über und unter oberirdischer Gewässer). Ein entsprechender Antrag ist beim Sachgebiet Oberflächengewässer einzureichen (vgl. beigefügtes Merkblatt).

Der weitere Verlauf des Geh- und Radwegs (gestrichelte Linien) ist noch mit dem Sachgebiet Oberflächengewässer abzustimmen.

Sofern der gesetzliche 10 m Gewässerrandstreifen nicht durchgängig eingehalten werden kann, ist eine formale Befreiung von den Verboten im Gewässerrandstreifen erforderlich.

Anlage Merkblatt

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Vorgabe zur Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Zulassung für die geplante Radwegbrücke über den "Zaisenhofer Bach" wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird zu gegebener Zeit einen entsprechenden Antrag einreichen und den weiteren Verlauf des Geh- und Radweges mit dem Sachgebiet Oberflächengewässer abstimmen.

Der Hinweis auf die Befreiung von den Verboten im Gewässerrandstreifen, die im Falle einer möglichen Unterschreitung des Gewässerabstandes erforderlich wird, wird zur Kenntnis genommen. Im

Bereich des Plangebietes wird der gesetzlich vorgegebene Abstand eingehalten. Sollte dies im weiteren Verlauf des Geh- bzw. Radweges nicht der Fall sein, wird die Gemeinde eine entsprechende Befreiung beantragen.

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

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Im Westen grenzt jedoch direkt der "Zaisenhofer Bach" (Gewässer II. Ordnung) an das Plangebiet an, wobei sich die Uferböschungen zum Teil bereits innerhalb des Geltungsbereiches befinden. Im Norden außerhalb des Geltungsbereiches 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 Schmelzwasserkieschichten 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 das geplante Bauvorhaben eine größere Bedeutung zukommt."
- Dem Plangebiet 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 Planung neu bebaut werden können. Die bereits versiegelten Flächen werden in der Prognose nicht betrachtet.
- 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." 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 der Bauarbeiten

ten ein Eintrag von Schadstoffen erfolgen kann. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da 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 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 Plangebiet 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 zusätzliche Bebauung 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 Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Ein Gewässerrandstreifen von 5 m entlang des "Zaisenhofener 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. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

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

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet 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 Plangebietes 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 Plangebietes 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 Plangebietes 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 Plangebietes sowie die nordwestlich gelegene Reitanlage kann es im Plangebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln sowie Betrieb des Reitplatzes).

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

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird in Bereichen der 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 Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet 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 des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens 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 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. 7.2.4.5, S. 27

"Für das geplante Sondergebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen."

Wenn wirklich Ziel ist, das Werk in die vorhandene Siedlungsstruktur miteinfließen zu lassen, dann muss sich die Gebäudehöhe am Bestand orientieren. D.h. das Vorhaben ist in kleineren Dimensionen zu planen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Siedlungsstruktur wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes hat der Planungsträger die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und abzuwägen. Dazu gehören u.a. die genannten Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Belange der Wirtschaft. Die Gemeinde kann grundsätzlich nachvollziehen, dass der Wunsch der Bevölkerung besteht, die Gebäudehöhen am Bestand zu orientieren. Auf der anderen Seite muss die Gemeinde jedoch auch die Belange der Wirtschaft berücksichtigen. Um den Betrieb dauerhaft aufrechtzuerhalten, muss sich dieser zukunftsorientiert ausrichten. Dabei ist es unerlässlich, insbesondere die Gebäudehöhen anzupassen, um eine Betriebsentwicklung zu ermöglichen. Darüber hinaus hat sich die Gemeinde das Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch in Kißlegg gering zu halten. Wo dies möglich ist, müssen Gebäude daher maßvoll höher geplant werden, um weiteren Oberboden vor Versiegelung zu schützen. Um die Interessen der Bevölkerung mit den Belangen der Wirtschaft in Einklang zu bringen, hat die Gemeinde im Rahmen einer sachgerechten Abwägung nur die Gebäudehöhen ausgewählt, die aus planerischer Sicht erforderlich sind. Durch die zusätzliche Eingrünung und die geplante Fassaden-

gestaltung sind diese für das Landschaftsbild so gemindert, dass die Auswirkungen insgesamt vertretbar sind. Die Siedlungsstruktur wird nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt. Die Bauleitplanung muss auch eine gewisse Betriebsentwicklung zulassen. Mit der vorliegenden Planung kann die Gemeinde das Ziel erreichen, den Betrieb in die vorhandene Siedlungsstruktur einzubinden ohne als Fremdkörper zu erscheinen.

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 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, sind im Bebauungsplan bereits Pflanzgebote von Gruppen aus großwüchsigen Bäumen festgesetzt. Diese brechen die Gebäudekanten, lockern die Fassade auf und reduzieren die Fernwirkung der Bebauung. Im Westen wird das Ufergehölz die Baukörper teilweise eingrünen. 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. Es bestehen auch Überlegungen auf dem Hochpunkt des westlich anschließenden Drumlins einen oder wenige Solitärbäume (Eiche, Kastanie, Linde) zu pflanzen. Auch dies würde sich sehr positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Ob eine solche Pflanzung umgesetzt werden könnte, wird von der Verwaltung geprüft. Der Kontakt zum Grundstückseigentümer wird hergestellt. 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. Hier sei darauf verwiesen, dass ursprüngliche Planungen des Vorhabenträgers höhere Gebäude vorsahen. Die Gemeinde

hat mit der vorliegenden Planung einen sachgerechten Interessensausgleich 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.

Zum Tourismus: 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.

Unter Berücksichtigung der geplanten Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen stellt die vorliegende Planung also das Ergebnis der Abwägungsentscheidung der Gemeinde zwischen den wirtschaftlichen Belangen und den Belangen des Landschaftsbildes dar.

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

Bestandsaufnahme:

- Die Gemeinde Kißlegg liegt innerhalb des Naturraums " Westallgäuer Hügellandes". Beim Plangebiet selbst handelt es sich um einen bereits teilweise bebauten Bereich sowie einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche im Westen. Das Plangebiet 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 Reitspotzentrum sowie die Wohnbebauung wirken sich bereits jetzt negativ auf das Landschaftsbild und dessen Erlebbarkeit aus.
- Dem Plangebiet 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 minimiert werden. Durch die Pflanzgebote innerhalb des Geltungsbereiches 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 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 04.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Gewerbeaufsicht:

Stellungnahme:

Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.

Die vorgeschlagenen lärmschutztechnischen Bestimmungen des zugrundeliegenden Gutachtens sind im Textteil festzusetzen:

- Jegliche Parkplatznutzung ist im gekennzeichneten Bereich auf den Tageszeitraum (6:00-22:00 Uhr) begrenzt.

– Jeglicher LKW-Verkehr ist im gekennzeichneten Bereich auf den Tageszeitraum (6:00-22:00 Uhr) begrenzt.

– Sämtliche Be- und Entladungen an den Verloaderampen sind auf den Tageszeitraum begrenzt.

Die gekennzeichneten Bereiche gehen aus dem Gutachten nicht klar hervor und sollten in Rücksprache mit dem Gutachter in den Planunterlagen klar dargestellt werden.

Die Immissionsorte IP2 und IP3 am Gebäude Nr. 44 sind laut Planunterlagen Bestandteile des Milchwerks und müssen nicht lärmtechnisch beurteilt werden.

Selbstverständlich dürfen dort nur Nutzungen stattfinden, welche im Bebauungsplan benannt wurden. Die entsprechende Nutzungsänderung ist zu beantragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Beschränkung der Parkplatznutzung sowie der Lkw-Verkehr wurden unter Ziffer 2.20 als zeichnerische Lärmschutzfestsetzung aufgenommen, waren also bereits enthalten.

Die Be- und Entladung an den Verloaderampen ist bereits gemäß Ziffer 2.21 auf den Tageszeitraum beschränkt.

Die erforderlichen Abstände aufgrund des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm ergeben die gekennzeichneten Bereiche mit den Beschränkungen für den Nachtzeitraum. Die gekennzeichneten Bereiche wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Gutachter ermittelt und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde mit dem Landratsamt abgestimmt, dass das Gebäude Nr. 44 mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes von 65/50 dB(A) tags/nachts zu beurteilen ist, da hier Wohnnutzungen vorhanden sind und zumindest eine gewisse Nachtruhe gewährleistet werden sollte. Die maßgeblichen Einschränkungen im Nachtzeitraum ergeben sich aufgrund von IP 6, somit hat die Berücksichtigung des Gebäudes Nr. 44 kaum Auswirkungen auf die lärmchutztechnischen Bestimmungen und Lärmschutzfestsetzungen.

Der Hinweis bezüglich der Nutzungen wird zur Kenntnis genommen.

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

Stellungnahme:

Widerspruch zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "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. Die Bedenken können von der Gemeinde nachvollzogen werden. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Stand 12.12.2018) wurden die Gewerbelärm-Immissionen ermittelt. Aufgrund der zu erwartenden Lärm-Immissionen wurde eine Lärmschutz-Festsetzung (Beschränkung der Park- und Lkw-Bewegungen) sowie eine lärmschutztechnische Bestimmung bezüglich der Verladerampen im Bebauungsplan aufgenommen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten.

Des Weiteren werden Maßnahmen getroffen (beispielsweise Fassadengestaltung) um das Landschaftsbild so geringfügig wie möglich zu beeinträchtigen. Eine Ausführung befinden sich hierzu im Umweltbericht des Bebauungsplans. Die Auswirkungen werden als insgesamt vertretbar bewertet. Es handelt sich um einen wichtigen ortsansässigen Betrieb. Die Gemeinde bewertet im Rahmen der Abwägung die Belange sachgerecht und angemessen.

Die beigefügte Stellungnahme wird im nachfolgenden abgebildet und entsprechende Abwägungs- und Beschlussvorschläge aufgeführt.

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.

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) (60 dB(A) Immissionsrichtwert + 56 dB(A) Pegelabnahme über Distanz) tags und 91 dB(A) (45 dB(A) Immissionsrichtwert + 56 dB(A) Pegelabnahme über Distanz) 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 Verloaderampen vor. Die Milchlieferung 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.

Zur Anlieferung von Milch im Nachtzeitraum wird auf die Festsetzungen verwiesen, die den LKW-Verkehr und den Betrieb der Verloaderampen im Nachtzeitraum einschränken. In den gekennzeichneten Bereichen ist der LKW-Verkehr nur im Tageszeitraum zulässig.

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. Für die Lüftungs- und Kühlanlagen soll die Möglichkeit der Anbringung auf dem Dach bestehen bleiben.

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 einen 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. Für die Lüftungs- und Kühlanlagen soll die Möglichkeit der Anbringung auf dem Dach bestehen bleiben.

Stellungnahme:

Pkt. 8, S. 17-19

. . . "Weiterhin werden die Lage der geplanten Bebauung, reflektierende und abschirmende Gebädefassaden 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 so gesetzt, dass alle umliegenden schutzwürdigen Nutzungen überprüft wurden. Sie können daher 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 allen 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:

2.4 Entwurf Vorhabendbezogener Bebauungsplan - Fassung vom 12.08.2019

Pkt. 2.5, S. 5

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

Hierzu wurden noch keine konkreten Pläne, Ausführungsplanungen der Öffentlichkeit kommuniziert, auch liegt hierzu noch keine Genehmigung / Planfeststellung vor.

Aus diesem Grund empfehlen wir Teilflächen des Flst.-Nr. 605 aus der Baugrenze herauszunehmen. Siehe hierzu Anlage 5.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Baugrenzen wird zur Kenntnis genommen.

Es liegt keine Überschneidung von Baugrenzen und der Gemeindestraße (Flst.-Nr. 605) vor. Die in Anlage 5 gekennzeichneten Flächen beinhalten keine Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV), sondern lediglich eine öffentlich Verkehrsfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV).

Eine Veränderung der Erschließungssituation ist derzeit nicht geplant. Entsprechende Fahrbewegungen sind mit dem Vorhabenträger abgestimmt und werden dementsprechend in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Stellungnahme:

Pkt. 2.19, S. 9

Festsetzungen zum Lärmschutz beschränken sich auf organisatorische Maßnahmen, im Sinne eines vorbeugenden Lärmschutzes sind technische Maßnahmen (analog dem Arbeitsschutz, vgl. TOP-Prinzip) zu bevorzugen, bspw. Lärmschutzwall oder Lärmschutzwände.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zu den Lärmschutz-Maßnahmen wird zur Kenntnis genommen.

Durch technische Maßnahmen, wie z.B. eine Lärmschutzwand werden die Lärm-Immissionen an den Einwirkorten verringert. Durch die festgesetzten organisatorischen Maßnahmen, wie z.B. das Fahr- und Parkverbot im Nachtzeitraum, entstehen keine Lärm-Emissionen, welche eine aktive/technische Maßnahme verringern sollte.

Stellungnahme:

Pkt. 2.20, S. 9

Die Vorgaben der TA Lärm werden, wie auch bei Pkt. 2.19, maximal ausgereizt. Hier sollte strengere Vorgaben festgelegt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Durch die ermittelten und im Bebauungsplan aufgenommenen lärmschutztechnischen Bestimmungen und Festsetzungen kommt es an den maßgeblichen Einwirkorten außerhalb des Geltungsbereiches 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:

Pkt. 7.1.2.2, S. 23

... "In den Geltungsbereich mit aufgenommen ist auch ein Teil der Straßengrundstückes mit der Fl.-Nr. 605."

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

Hierzu wurden noch keine konkreten Pläne, Ausführungsplanungen der Öffentlichkeit kommuniziert, auch liegt hierzu noch keine Genehmigung / Planfeststellung vor.

Aus diesem Grund empfehlen wir Teilflächen des Flst.-Nr. 605 aus der Baugrenze herauszunehmen. Siehe hierzu Anlage 5.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie zuvor beschrieben, liegt keine Überschneidung der Baugrenzen und der Gemeindestraße (Flst.-Nr. 605) vor. Die in Anlage 5 gekennzeichneten Flächen beinhalten keine Baugrenze, sondern lediglich öffentliche Verkehrsfläche.

Eine Veränderung der Erschließungssituation ist derzeit nicht geplant. Entsprechende Fahrbewegungen sind mit dem Vorhabenträger abgestimmt und werden dementsprechend in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Stellungnahme:

Kap. 7.2.2.1, S. 24

... "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."

In diesem Zuge sollte die Gemeinde auch die Belange der betroffenen Anwohner ausreichend in den Planungen berücksichtigen und diese durch zielführende Auflagen wirkungsvoll gegen Lärmimmissionen schützen. Die Festlegung wirkungsvoller Maßnahmen ist leider bisher nicht zu erkennen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Durch die zur Konfliktlösung festgesetzten organisatorischen Maßnahmen, wie z.B. das Fahr- und Parkverbot im Nachtzeitraum entstehen im Nachtzeitraum keine Lärm-Emissionen. Die Immissionsrichtwerte werden dadurch an allen Einwirkorten im Nachtzeitraum um mindestens 4 dB(A) und im Tageszeitraum um 8 dB(A) unterschritten.

Die festgelegten Maßnahmen sind somit als wirkungsvoll und ausreichend dimensioniert anzusehen, so dass die privaten Belange ausreichend im Rahmen der Planung berücksichtigt wurden.

Stellungnahme:

Pkt. 7.2.6.8, S. 30

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

Diese sind nicht ausreichend und basieren auf einem teilweise fehlerhaften Lärmgutachten.

– Vorbelastungen wurden nicht berücksichtigt

- Die Wahl der Immissionspunkte ist nicht korrekt bzw. unvollständig
- 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 nur unzureichend 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.

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:

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 lärmchutztechnischen Bestimmungen und Festsetzungen kommt es an den maßgeblichen Einwirkorten außerhalb des Geltungsbereiches 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 06.08.2020 zur Fassung vom 15.05.2020 des Regierungspräsidiums Tübingen, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

Anlage: Schlussfolgerungen zu den besten verfügbaren Techniken (BVT) für die Nahrungsmittel-, Getränke- und Milchindustrie, Amtsblatt der Europäischen Union

Vorbemerkung:

Dies ist unsere erste Stellungnahme zu dem Verfahren, da wir weder zu einer der Vorbesprechungen eingeladen noch im Rahmen der ersten Auslegung beteiligt wurden.

Der Betrieb "Käsefreunde Kißlegg", der hier die Erweiterung plant, fällt jedoch auf Grund seiner immissionsschutzrechtlich genehmigten Verarbeitungsmenge von 320 Tonnen Milch je Tag im Jahresdurchschnitt unter die Industrieemissionsrichtlinie (sog. IE-Betrieb). Somit ist das Regierungspräsidium Tübingen zuständige Immissionsschutz- und Wasserbehörde und nicht das Landratsamt Ravensburg.

Wir bitten in Zukunft zu berücksichtigen, dass wir sowohl im Immissionsschutz als auch im Wasserrecht Genehmigungsbehörde (und Überwachungsbehörde) sind. Entsprechende Anträge sind bei uns zu stellen. Dies gilt insbesondere für die später notwendige immissionsschutzrechtliche (Änderungs-) Genehmigung zur Durchführung der Erweiterung sowie für die in der ersten Anhörung vom Landratsamt Ravensburg genannten wasserrechtlichen Entscheidungen.

Zu dem Vorhaben an sich nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Es wird empfohlen, das Gutachten um einen Immissionspunkt auf dem Flurstück 603/5 zu erweitern. Dies vor dem Hintergrund, dass dort Personen wohnen, auf die die Erweiterung des Milchwerks Auswirkungen hat und die bereits im Verfahren Einwendungen gegen das Vorhaben vorgebracht haben. So lägen bei einer möglichen Diskussion eindeutige Beurteilungspegel auch für diese Stelle vor.
2. Im Gutachten wird dargelegt, dass keine Vorbelastung gemäß TA Lärm an den Immissionspunkten besteht. In der Begründung hierzu wird jedoch nicht auf das in der Nähe befindliche Gewerbegebiet "Zaisenhofen" eingegangen, lediglich auf die Kläranlage. Das Gewerbegebiet ist in die Vorbelastungsbetrachtung aufzunehmen.
3. Bei Lebensmittelbetrieben ergeben sich erfahrungsgemäß störende Lärmemissionen durch parkende LKW mit laufenden Kühlaggregaten. Im Lärmgutachten ist nicht zu erkennen, dass dies

betrachtet wurde. Es ist im Gutachten jedoch der realistische Fall zu betrachten, dass auf den ausgewiesenen LKW-Parkflächen LKWs über einen längeren Zeitraum mit laufenden Kühlaggregaten stehen. Das Gutachten ist dementsprechend anzupassen.

4. Die vom Landratsamt Ravensburg im Rahmen der ersten Anhörung und im Lärmgutachten aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen.

5. Der Betrieb unterliegt wie eingangs ausgeführt der Industrieemissionsrichtlinie. Solche Betriebe müssen hohe Umweltstandards erfüllen. Diese Standards sind in den Merkblättern der besten verfügbaren Techniken (BVT-Merkblätter) zusammengefasst und EU-weit festgelegt. Die Schlussfolgerungen aus diesen Merkblättern (BVT-Schlussfolgerungen) werden als Durchführungsbeschluss von der Europäischen Union veröffentlicht. Sie gelten für neue Anlagen unmittelbar nach der Veröffentlichung. Für den Bereich der Milchindustrie wurden am 12.09.2019 solche Schlussfolgerungen erlassen (siehe Anlage). Diese Schlussfolgerungen sind im Planungsprozess für die Erweiterung zu berücksichtigen. Es wird insbesondere auf das Kapitel 1.8 "Lärm" hingewiesen. Abweichungen von den Vorgaben sind im immissionsschutzrechtlichen Verfahren zu begründen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme bezüglich der schalltechnischen Untersuchung wird zur Kenntnis genommen. In zukünftigen Beteiligungen wird berücksichtigt, dass das Regierungspräsidium Tübingen bezüglich des Immissionsschutzes als auch im Wasserrecht die zuständige Genehmigungsbehörde ist.

Zu 1.: Dem angesprochenen Immissionsort wird der gleiche Schutzanspruch wie dem in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigten Immissionsort auf der Fl.-Nr.: 601/3 zugeordnet. Die schützenswerte Nutzung auf der Fl.-Nr. 603/5 weist einen um ca. 50 m höheren Abstand zum Gewerbebetrieb der "Käsefreunde" auf und ist somit kein Einwirkort mit Relevanz für die schalltechnische Untersuchung. Daher kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht von einer Berücksichtigung eines Immissionspunktes auf dem Flurstück 603/5 abgesehen werden.

Zu 2.: Das angesprochene Gewerbegebiet befindet sich in einem Abstand von über 300 m zum Vorhaben. Innerhalb dieser 300 m befinden sich bereits nach ca. 50 m die ersten schützenswerten Nutzungen, an denen der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags eingehalten werden muss. Über die nachfolgenden 250 m Abstand zum Vorhaben ist mit einer zusätzlichen Abnahme des Beurteilungspegels von über 15 dB(A) zu rechnen. Daher ist an dem Einwirkort auf der Fl.-Nr. 61/6 mit einer maximalen Vorbelastung durch das Gewerbegebiet von 45 dB(A) zu rechnen. Zusätzlich ist zu erwähnen, dass die Lärm-Immissionen des Gewerbegebiets Zaisenhofen aus Richtung Süden auf die nächstgelegenen Einwirkorte einwirken und die Lärm-Immissionen der Käserei aus Richtung Norden, somit kann durch die Eigenabschirmung des Gebäudes des Einwirkortes von einer weiteren Reduzierung von mindestens 3 dB(A), eher 10 dB(A) ausgegangen werden. Die Vorbelastung des Gewerbegebietes kann vernachlässigt werden, wenn der Immissionsrichtwert der TA

Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird. Wie oben dargelegt, wird der Immissionsrichtwert durch die Lärm-Immissionen des Gewerbegebietes "Zaisenhofen" um mindestens 15 dB(A) unterschritten und ist somit nicht in der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen.

Zu 3: In der schalltechnischen Untersuchung wurde bei der Berechnung eine Fläche mit drei Lkw-Stellplätzen sowie einer eher hohen Frequentierung betrachtet. Bei diesem Parkplatz wurde ein Zuschlag von 14 dB(A) für die Parkplatzart "Autohof für Lkw" sowie von 3 dB(A) für die Impulshaltigkeit berücksichtigt. Da hier ein deutlich auf der sicheren Seite gewählter Zuschlag vergeben wurde, wird davon ausgegangen, dass die Lärm-Emissionen der Kühlaggregate der Lkw damit ebenfalls ausreichend berücksichtigt werden. Um dies jedoch abschließend zu prüfen, wurde mittels des Schallausbreitungsmodells IMMI eine Berechnung durchgeführt, bei der zusätzlich zum bereits berücksichtigten Lkw-Parkplatz ein durchgängig in Betrieb befindliches Kühlaggregat (16 h im Tageszeitraum sowie 60 min während der lautesten Nachtstunde) berücksichtigt wurde. Diese Berechnung hat ergeben, dass der Immissionsrichtwert am maßgeblichen Einwirkort auf der Fl.-Nr.: 601/3 dennoch um ca. 15 dB(A) im Tageszeitraum und in der lautesten Nachtstunde um ca. 2 dB(A) unterschritten werden würde.

Zu 4.: Die im Gutachten aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen sind in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits als Lärmschutz-Festsetzung bzw. als lärmschutztechnische Bestimmungen enthalten.

Zu 5.: Die BVT-Merkblätter sind für das Bauleitplanverfahren nur bedingt zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde durch das schalltechnische Gutachten dargelegt, dass an den umliegenden schützenswerten Nutzungen mit keinen Lärm-Immissionen, welche die gesetzlichen Vorgaben überschreiten, zu rechnen ist. Da demnach mit keinen unzumutbaren Lärmbelastigungen zu rechnen ist, finden die BVT 13 keine unmittelbare Anwendung.

Erforderlichenfalls sind im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Verfahrens entsprechende Maßgaben zu beachten.

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 diese Stellungnahmen beim Regierungspräsidium Tübingen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Regierungspräsidium Tübingen hat die Planunterlagen auf den Hinweis des Landratsamtes erhalten.

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 Lebensqualität. Besonders befürchten dabei permanente Lärmimmissionen (siehe Stellungnahme der "Interessengemeinschaft Löhle").

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken können von der Gemeinde nachvollzogen werden. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Stand 12.12.2018) wurden die Gewerbelärm-Immissionen ermittelt. Aufgrund der zu erwartenden Lärm-Immissionen wurde eine Lärmschutz-Festsetzung (Beschränkung der Park- und Lkw-Bewegungen) sowie eine lärmschutztechnische Bestimmung bezüglich der Verloaderampen in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten.

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

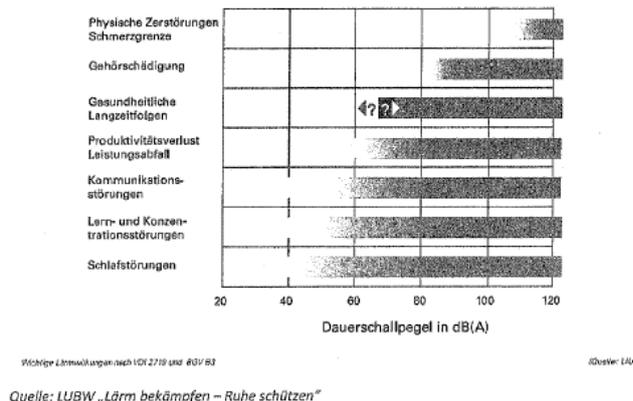
Wir erlauben uns den Hinweis, dass für das Vorhaben die BVT Schlußfolgerungen für die Nahrungsmittel-, Getränke- und Milchindustrie verbindlich anzuwenden sind, siehe BVT 13 & 14.

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.



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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hat sich intensiv mit dem Planwerk und dessen Auswirkungen auseinandergesetzt. Mit dem vorliegenden Plan erfolgt ein gerechter Interessenausgleich zwischen öffentlichen und privaten Belangen.

Um den Lärm durch Gewerbebetriebe auf ein verträgliches Maß zu beschränken gibt die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) Immissionsrichtwerte für schützenswerte Nutzungen vor. Diese Immissionsrichtwerte sind zwingend einzuhalten bzw. zu unterschreiten. Ein Schutzanspruch über die gesetzlichen Vorgaben hinaus besteht nicht.

Mit dem Landratsamt Ravensburg wurden im Vorfeld die maßgeblichen Einwirkorte abgestimmt. Dabei wurden sechs maßgebliche Einwirkorte 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. Daher wird das Erfordernis der Berücksichtigung von weiteren Einwirkorten nicht gesehen.

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) in der lautesten Nachtstunde 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.

In der Stellungnahme wird darauf verwiesen, dass die BVT 13 vorschreibt, dass Maßnahmen zur Lärminderung zwischen Lärmquelle und Empfänger zu schaffen sind. Jedoch ist in der BVT 13 auch niedergeschrieben, dass diese nur für Fälle anzuwenden ist, in denen eine Lärmbelästigung an sensiblen Standorten erwartet wird und/oder nachgewiesen wurde. Im vorliegenden Fall handelt es sich um zwei Wohnhäuser im Außenbereich, an denen durch die schalltechnische Untersuchung des Büro Siebers (Gutachten vom 12.12.2018) bereits nachgewiesen wurde, dass mit keiner unrechtmäßigen Lärmimmissionen zu rechnen ist.

Weiter wird in der BVT erwähnt, dass zum Beispiel geeignete Standorte der Geräuschquellen gewählt werden sollen. Die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen befinden sich auf der Südseite des Vorhabens, teilweise nur mit wenigen Metern Abstand. Auf der Nordseite befinden sich die schützenswerten Nutzungen in einem Abstand von 100 m und mehr. Daher kann die Wahl der Standorte der Geräuschquellen und der damit einhergehenden erhöhten Lärm-Emissionen auf der Nordseite bereits als eine Maßnahme zur Lärminderung an den stärker betroffenen Einwirkorten gewertet werden. Im Bereich der nördlichen Einwirkorte werden die Immissionsrichtwerte selbst nach der geplanten Erweiterung um mindestens 19 dB(A) im Tageszeitraum und um 4 dB(A) in der lautesten Nachtstunde unterschritten.

Die Bedenken des Einwenders können nachvollzogen werden, jedoch ist anzumerken, dass durch die Erweiterung mit keinen Lärmeinwirkungen zu rechnen sind, welche die gesetzlichen Vorgaben nicht einhalten. Von der zusätzlichen Berücksichtigung des LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten kann daher verzichtet werden.

Es liegt keine Überschneidung von Baugrenzen und der Gemeindestraße (Flst.-Nr. 605) vor. Die in Anlage 5 gekennzeichneten Flächen beinhalten keine Baugrenze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV), sondern lediglich eine öffentliche Verkehrsfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV).

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

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet 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 Plangebiet in Nord-Süd-Richtung ein Wander- bzw. Radweg (von der Kapelle zum Reitzentrum). Dieser Weg wird im Zuge der vorliegenden Planung bzw. der Planung der Südspange Kiblegg (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 Plangebiet liegende Gemeindestraße von Radfahrern, Spaziergängern und Wanderern zur Naherholung genutzt. Das nördlich gelegene Reitspotenzentrum 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 Plangebiet 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. Dafür wird durch die Planung die Erweiterung des Gewerbebetriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. 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 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 Lärmbelästigung 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.

- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des 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 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 des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan vom 12.12.2018.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Baugebietes 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 Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten 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 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Bebauung 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 Buchst. 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 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 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 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 Planung 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 überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, 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:

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

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes 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 Plangebiet 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 Sondereinbau 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 zukünftiger 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:

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:

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 der Planung 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/Biotop (§ 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).

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

Stellungnahme:

FFH-Vorprüfung und Relevanz von Stickstoffemissionen NO_x bzw. Ammoniak

Unter Ziff. 8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete ist der zweitletzte Satz ("Nach Stellungnahme . . . entbehrlich ist.") zu streichen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und der entsprechende Satz gestrichen.

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 Plangebietes ("Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg", Nr. 8224-311). Hierbei handelt es sich um eine Jugendmoränenlandschaft mit mehreren Moorkomplexen (Hochmoor, Zwischenmoor, Niedermoor), z.T. verlandeten Toteisseen, Weihern, Quellmooren, Feucht- und Nasswiesen, Torfabbaugebieten und naturnahen Bachläufen mit Auwald, Pfeifengraswiesen.

Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG wurde auf Grund der hohen Entfernung von einer Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens 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/Biotope:

- 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 die vorliegende Planung zu rechnen.
- Etwa 340 m westlich des Plangebietes 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). Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Biotopverbund:

Etwa 20 m nördlich des Plangebietes 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 vorliegende Planung 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 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:

Bebauungsplan

Die Nutzung "Milchwerk" ist durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB abgesichert. Zu ergänzen ist ggf. ein Durchführungsvertrag bzw. die Aussage, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen. Zulässig sind die im Katalog genannten Nutzungen. Entsprechend den Vorgaben von § 12 wird auch ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des geplanten Vorhabens verpflichtet.

Stellungnahme:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Nutzungszweck "Milchwerk" festgesetzt, allerdings kein Sondergebiet "Milchwerk". Um Missverständnisse zu vermeiden wird vorgeschlagen, im Plan statt der Farbe "orange" (laut PlanZV für Sondergebiete) die Farbe "grau" (laut PlanZV für Gewerbegebiete zu verwenden).

Darüber hinaus werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen zum Nutzungszweck "Milchwerk" werden zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagenen farblichen Zuordnung zum Gewerbegebiet wird nachgekommen.

Stellungnahme vom 31.10.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Von der o. g. Planung nördlich des Ortsteils Zaisenhofen in der Gemeinde Kißlegg sind entsprechend dem rechtsgültigen Regionalplan und entsprechend dem Fortschreibungsentwurf des Regionalplans keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung 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.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur Machbarkeitsstudie vom 06.04.2017. Darüber hinaus bringt der Regionalverband Bodensee - Oberschwaben zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Milchwerk Zaisenhofen" keine weiteren Anregungen vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 06.04.2017 wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung zur Stellungnahme vom 06.04.2017:

Der Hinweis, dass keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

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

Stellungnahme:

(1) Raumordnung / Bauleitplanung

Die in unserer Stellungnahme vom 04.11.2019 (Az.: 21-11/2473.2-08.0 / Kißlegg) vorgebrachten Punkte wurden weitgehend abgearbeitet. Zu ergänzen ist ggf. ein Durchführungsvertrag bzw. die Aussage, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung, Teil "Sonstiges" wird der Durchführungsvertrag bereits genannt. Die betreffenden Regelungsinhalte sind im Durchführungsvertrag aufgenommen.

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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Als Art der baulichen Nutzung wird ein "Milchwerk" festgesetzt. Neben anderen Nutzungen sind Verkaufsräume zugelassen, die dem Milchwerk deutlich in Form untergeordnet sind; die Verkaufsfläche darf eine Fläche von 100 m² nicht überschreiten.

Aus Sicht des Einzelhandels bestehen daher auch bezüglich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Bedenken, da Einzelhandel, abgesehen von einer Verkaufsfläche von 100 m², als zulässige Art der Nutzung nicht festgesetzt wird.

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 Planung 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 Flächennut-

zungsplan 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 Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dar. Daher ist in diesem Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan.

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 Planung verläuft, ist die Pflanzung von Bäumen als Maßnahme dargestellt. Die Planung 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 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Milchwerk Zaisenhofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu 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 Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

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

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nr. 2.1: Was bedeutet der "Hinweis", dass dem Vorhaben der Schutzanspruch eines Gewerbegebiets zugeordnet wird?

Falls es sich hierbei um eine verbindliche Regelung handeln soll, wäre eine entsprechende Festsetzung erforderlich. Das Wort Hinweis wäre zu streichen.

In der Begründung ist zu erläutern, welche rechtlichen Konsequenzen der Schutzanspruch eines Gewerbegebiets auf das bestehende Wohnhaus Gebäude Nr. 44 hat.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird gestrichen.

Der Schutzanspruch bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich aus der tatsächlichen Nutzung. Da in Gebäude Nr. 44 betriebsbezogenes Wohnen stattfindet, ist dieses schalltechnisch gemäß dem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes zu beurteilen. Die Begründung zum Immissionsschutz wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Nr. 2.7: Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) einbezogen werden. Diese Flächen sollten untergeordnet sein. Der Begründung kann nicht entnommen werden, weshalb es erforderlich ist, die bestehende öffentliche Straße in den Geltungsbereich des VBP einzubeziehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird zur Kenntnis genommen.

Mit der Aufnahme der öffentlichen Verkehrsfläche in den Geltungsbereich möchte die Gemeinde die gesamte Zufahrtssituation darstellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll aufzeigen, wo die Zufahrten zum Plangebiet möglich sind. Zur Verdeutlichung hat sich die Gemeinde daher dazu entschlossen, den Straßenverlauf aufzuzeigen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Nr. 2.8. Verkehrsflächen sind grundsätzlich "öffentlich", soweit keine andere Festsetzung getroffen wird.

Falls es sich um private Stellplätze für das Milchwerk handeln soll, ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung nicht geeignet, da daraus keine baurechtlich "notwendigen" Stellplätze für den Gewerbebetrieb entwickelt werden können.

Diese müssten dann zusätzlich ausgewiesen werden. Für notwendige Stellplätze ist die Festsetzung nach PlanZV Nr. 15.3 "Flächen für Stellplätze" erforderlich oder Milchwerk (Nr. 2.1).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen bezüglich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Parkplatzflächen wird aus dem Plan- und Textteil entfernt. Die notwendigen Stellplätze sind über die Festsetzung 2.1 zulässig.

Stellungnahme:

Nr. 2.20: Diese Verladerampen sind noch im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zu den Verladerampen wird zur Kenntnis genommen.

Die objektspezifischen Planungen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Stellungnahme:

Nr. 3 Zuordnung: Die "Zuordnung" fehlt im Text.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Formulierung wird entsprechend angepasst, so dass eindeutig aus dem Text hervorgeht, dass die zugekauften Ökopunkte dem durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehenden Eingriff zugeordnet werden.

Stellungnahme:

Nr. 5.12: Für den Geltungsbereich gibt es keine Stellplatzsatzung. Bitte streichen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Stellplatzsatzung wird zur Kenntnis genommen, der Textteil wird angepasst. Der Hinweis wird gestrichen.

Stellungnahme:

Satzung:

Bitte beschriften Sie die "Vorhaben- und Erschließungspläne" entsprechend § 3 der Satzung und nummerieren Sie die Pläne.

Pläne, die nach § 3 der Satzung nicht verbindlich werden, sollten nicht beigelegt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine entsprechende Beschriftung der Pläne zur Klarstellung.

Stellungnahme:

2 Bedenken und Anregungen

Plan:

Da dem Milchwerk der Schutzanspruch eines "Gewerbegebiets" zugeordnet wird, empfehlen wir die Verwendung der "grauen" Farbe entsprechend Nr. 1.3 PlanZV für Gewerbeflächen und Gewerbegebiete.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen zum Nutzungszweck "Milchwerk" werden zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagenen farblichen Zuordnung zum Gewerbegebiet wird nachgekommen.

Stellungnahme:

Begründung:

Nr. 7.2.2.1: Bitte ersetzen Sie die Formulierung "Angebot an Wohnungen" durch "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter". Allgemeine Wohnungen werden nicht zugelassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird an entsprechender Stelle redaktionell geändert.

Stellungnahme:

Nr. 7.2.6.8. Das Flurstück Nr. 617/4 ist auf dem Plan nicht erkennbar. Bitte Eintrag ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Plan wird entsprechend redaktionell geändert.

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 Vorbemerkungen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hat sich intensiv mit dem Planwerk und dessen Auswirkungen auseinandergesetzt. Mit dem vorliegenden Plan erfolgt ein gerechter Interessenausgleich. Im Verlauf der Stellungnahme werden die konkretisierten Bedenken einer Abwägung zugeführt.

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 be-

hördliche 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:

Pkt. 7.2.4.2, S. 26

"Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde insbesondere auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes und die Immissionsschutzmaßnahmen hingewiesen."

Leider wurden diese Hinweise und Einwände nicht ausreichend in den Planungen berücksichtigt. Besonders hinsichtlich der Dimension des Vorhabens und den Lärmschutzmaßnahmen besteht nach wie vor Änderungsbedarf.

Im Sinne des Verwaltungsverfahrensgesetzes (LVwVfG) wäre es zielführend gewesen, die bereits vorliegenden behördlichen Stellungnahmen ebenfalls im Rahmen der öffentlichen Auslegung den interessierten Kreisen zugänglich zu machen. Leider ist dies nicht erfolgt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Zusammenfassung des Behördenunterrichtungstermines wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechende Hinweise wurden bei der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt und entsprechenden Festsetzungen bzw. Hinweise aufgenommen. Die Auswirkung auf das Landschaftsbild werden im Umweltbericht dargestellt. Der sich hieraus ergebende naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird ermittelt und fällt – der Schwere des Eingriffs angemessen – im Vergleich mit anderen Vorhaben hoch aus.

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:

Pkt. 7.2.4.3, S. 26

"Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf Lärmimmissionen hingewiesen."

Leider wurden diese Hinweise im bisherigen Planungsprozess nicht ausreichend, oder gar nicht berücksichtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Zusammenfassung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird zur Kenntnis genommen.

In der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung wurden die Hinweise berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme:

Pkt. 8.2.5.1, S. 61

"Da es sich um die Umnutzung und Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes handelt, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde geprüft."

Da die Anlagendimensionierung entgegen den verfügbaren Platzverhältnissen steht, sollten sehr wohl Alternativen zur Lage oder der Vorhabengröße geprüft werden. Dieses ist offensichtlich bisher nicht erfolgt und sollte daher nachgeholt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Standortwahl wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit dem Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Gemeinde hat sich bei der Planung an diesem Grundsatz orientiert. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden verlangt einen geringen Flächenverbrauch. Städtebauliche Aufgabe ist eine bevorzugte Aktivierung innerörtlicher Flächen, das bedeutet, dass anstelle der Neuausweisung von Bauflächen zunächst die Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung zu nutzen sind. Bei dieser Umnutzung und Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes ist es aus Sicht der Gemeinde sinnvoll den Standort beizubehalten, da bereits eine gewisse Flächenversiegelung stattgefunden hat. Ein anderer Standort im Gemeindegebiet würde zu einem höheren Flächenverbrauch führen, der gerade nicht gewünscht ist. Mit der Vorhabengröße hat sich die Gemeinde vor der Planung intensiv auseinandergesetzt und ein verträgliches Maß gefunden.

Stellungnahme:

Pkt. 8.3.4.2, S. 64

"Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 11.04.201 im Landratsamt Ravensburg (ergänzter Vermerk vom 13.06.2017) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (Immissionsschutz), des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern (Gewerbe-) Abwasser- und Grundwasser, Bodenwasser, Naturschutz und Straßenbau."

"Geotechnisches Gutachten vom 15.09.2017 der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH Dr. Ebel & Co. in Bad Wurzach (zu den Themen Geographische und geologische Situation, geotechnische Beschreibung der Schichten, Erdbautechnische Klassifizierung, Grundwasserhältnisse, Geochemische bzw. -technische Beurteilung)"

Im Sinne des Verwaltungsverfahrensgesetzes (LVwVfG) wäre es zielführend gewesen, die bereits vorliegenden behördlichen Stellungnahmen und Gutachten ebenfalls im Rahmen der öffentlichen Auslegung den interessierten Kreisen zugänglich zu machen. Leider ist dies nicht erfolgt.

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:

Pkt. 9.1.1.1, S. 65

"Um eine zukunftsfähige wie auch wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Milchwerkes zu ermöglichen, wird dem Vorgabenträger ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt."

Im Interesse der Gemeinde, der Kißlegger Bürger und der betroffenen Anwohner, sollte auf das Maximum an Gestaltungsspielraum verzichtet werden und stärkeren Fokus auf den Schutz der betroffenen Schutzgüter gelegt werden. Das Thema Lärm betrifft vorzugsweise die betroffenen Anwohner, aber das Thema 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Gestaltungsfreiheit des Vorhabenträgers wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes hat der Planungsträger die in § 1 Abs. 6 BauGB

aufgeführten Belange zu berücksichtigen und abzuwägen. Dazu gehören u.a. die genannten Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Belange der Wirtschaft. Die Gemeinde kann grundsätzlich nachvollziehen, dass der Wunsch der Bevölkerung besteht, die Entwicklung des Betriebs aus den genannten Gründen einzuschränken. Auf der anderen Seite muss die Gemeinde jedoch auch die Belange der Wirtschaft berücksichtigen. Um den Betrieb dauerhaft aufrechtzuerhalten, muss sich dieser zukunftsorientiert ausrichten. Es ist zwar richtig, dass der Vorhabenträger ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit durch die Planung erhält, doch die Gemeinde hat im Planungsprozess darauf geachtet, dass sich die Erweiterungsabsichten auf ein vertretbares Maß beschränken und hat dem Vorhabenträger insbesondere bei den Gebäudehöhen eingeschränkt. Dies ist Aufgabe der gemeindlichen Abwägung zwischen sich gegenüberstehenden Interessen. Hier sei darauf verwiesen, dass ursprüngliche Planungen des Vorhabenträgers höhere Gebäude vorsahen. Die Gemeinde hat mit der vorliegenden Planung einen sachgerechten Interessensausgleich 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. Die getroffene Gebäudehöhe zeigt also, dass die Gemeinde in Ihrer Abwägung kein Maximales Maß an Gestaltungsfreiheit gewährt, sondern ein sachgerechtes. Der angesprochene Passus bezog sich auf die geringe Zahl an gestalterischen Vorschriften, wird aufgrund seiner missverständlichen Formulierung aber gestrichen. Auch durch die zusätzliche Eingrünung und die geplante Fassadengestaltung sind diese für das Landschaftsbild so gemindert, dass die Auswirkungen insgesamt vertretbar sind. Die Siedlungsstruktur wird nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt. Mit der vorliegenden Planung kann die Gemeinde das Ziel erreichen, den Betrieb in die vorhandene Siedlungsstruktur einzubinden ohne als Fremdkörper zu erscheinen.

Die Begründung wird redaktionell angepasst.

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:

Die Zusammenfassung der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zu den einzeln aufgeführten Themen auf die obigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge zur Stellungnahme verwiesen.

Die in der Stellungnahme angesprochenen Punkte sind inhaltlich abgearbeitet, so dass das Verfahren nicht ausgesetzt werden muss. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wird durchgeführt.

Stellungnahme vom 06.08.2020 zur Fassung vom 15.05.2020 des Regierungspräsidiums Tübingen:

Stellungnahme:

Hinweis:

Es wird dringend empfohlen, im Sinne der notwendigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die von der Erweiterung betroffene Anwohner regelmäßig zu informieren und im Verfahren zu beteiligen.

So lassen sich mögliche spätere Einwendungen, die zu Verfahrensverzögerungen führen können, möglicherweise vermeiden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB ein zwingend durchzuführender Verfahrensschritt, der von der Gemeinde Kißlegg entsprechend der einschlägigen Normen durchgeführt wurde. Die Bürger hatten Gelegenheit, sich im Rahmen der dieser Beteiligung zu äußern. Darüber hinaus fand ein Informations-Gespräch mit den Anwohnern statt.

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. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Verfahren bestehen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

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

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nr. 2.23: Dieses Planzeichen fehlt im Plan.

Nr. 2.21: In welchem der "Entwurfspläne" befinden sich diese "Verladerampen"?

Satzung. § 3: Bitte stellen Sie klar, welche der beigefügten "Entwurfspläne" als Vorhaben- und Erschließungspläne verbindlich werden sollen.

Diese Pläne sind mit dem Titel "Vorhaben- und Erschließungsplan" zu kennzeichnen sowie mit einer Nummerierung. In der Satzung sind die Bestandteile konkret aufzulisten, z.B. Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 bis 8.

Relevant sind laut der Formulierung in § 3 der Satzung nur die Grund- und Umriss- als auch die Gebäudehöhen, die Dachform und Dachneigung des Vorhabens.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zu Nr. 2.23: Die vier zu erhaltenden Bäume im östlichen Plangebiet waren beim Druck versehentlich ausgeblendet. Sie werden wieder – wie bereits in der Entwurfsfassung der ersten förmlichen Beteiligung vom 12.08.2019 sowie im ebenfalls mit ausgelegten Freiflächengestaltungsplan vom 15.05.2020 – dargestellt. Auswirkungen auf Dritte ergeben sich hierdurch nicht.

Zu Nr. 2.21: Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gemäß den Vorgaben des Landratsamtes beschriftet und nummeriert. In der Satzung wird ergänzt, dass die Pläne Nr. 01-08 verbindlich werden (entspricht den bisherigen Plänen).

Stellungnahme:

2 Bedenken und Anregungen

Begründung:

Nr. 7.2.6.8: Wir empfehlen, im Text nach Fl.-Nr. 617/4 zu ergänzen: "Gebäude Nr. 44. Ansonsten ist nicht klar, welches Gebäude gemeint ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Empfehlung wird gefolgt, die Begründung wird redaktionell ergänzt.

Stellungnahme:

Örtliche Bauvorschriften:

In Nr. 4.4 und 4.5 gibt es ähnliche Vorschriften zur Gestaltung und Farbe der Fassade. Bitte in einer Nummer zusammenfassen.

Des Weiteren fehlen nähere Ausführungen in der Begründung Nr. 9.1.2.2, was hier mit "einfügen in die natürliche Landschaft" gemeint ist.

Die in der Begründung benannten Farben für das Dach wurden in den örtlichen Bauvorschriften nicht angeführt. Bitte aufeinander abstimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Vorschriften werden zusammengefasst, die Begründung ergänzt bzw. die Dachfarben abgestimmt.

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 dreiarmer 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 04.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Verkehr:

Stellungnahme:

Sichtfelder:

Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) an Einmündungen sind dauerhaft zu gewährleisten und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und dergleichen (auch Stellplätzen) von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen zu Sichtfeldern werden zur Kenntnis genommen. Diese werden in den Planunterlagen hinweislich ergänzt, da sie außerhalb des Geltungsbereiches liegen.

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 sei. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

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

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Sichtfelder:

Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke sind an allen Ausfahrten/Einmündungen dauerhaft zu gewährleisten und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und dergleichen (auch Stellplätzen) von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zu Sichtfeldern wird zur Kenntnis genommen. Diese sind in den Planunterlagen bereits hinweislich ergänzt, da sie außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Eine Notwendigkeit zur Aufnahme als Festsetzung besteht nicht.

2.1.3 Brandschutz:

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

Stellungnahme vom 04.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 sowie Stellungnahme vom 04.08.2020 zur Fassung vom 15.05.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Brandschutz:

Stellungnahme:

Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung.

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.

2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

Die Feuerwehr Kißlegg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die zuständigen Stützpunktwehren Wangen im Allgäu, Leutkirch im Allgäu und Bad Wurzach können - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - die dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeuge nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 04.11.2019:

Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen und zum bereits vorhandenen Hinweis ergänzt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 04.08.2020:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Stellungnahme vom 17.11.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 der Interessengemeinschaft Löhle:

Stellungnahme:

Pkt. 5.14, S. 19

Brandschutz - hier werden keine Vorgaben zur Löschwasserrückhaltung gemacht. Es sind die Vorgaben der LöRüRL zu beachten und ausreichend dimensionierte Rückhaltesysteme vorzusehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die gesetzlichen Vorschriften werden beachtet.

2.1.4 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.

Stellungnahme vom 21.10.2019 zur Fassung vom 12.08.2019 der Netze BW GmbH, Biberach:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich befindet sich eine 20 kV Freileitung und ein Niederspannungskabel.

Die über das Bauvorhaben verlaufende 20 kV Freileitung wird verkabelt und anschließend demon-
tiert. Bis zur Demontage der 20 kV Freileitung gelten die Mindestschutzabstände gemäß beilie-
gendem Merkblatt.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur bestehenden 20 kV Freileitung sowie der Niederspannungskabel wird zur
Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.

Der Bitte um weitere Beteiligung im Verfahren bei Bedarf wird nachgekommen.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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 Aufstellung des Bebauungsplanes langfristig Arbeitsplätze durch die Reaktivierung des Gewerbebetriebes in der Gemeinde sicherstellen. Das bestehende, ehemalige 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 Kühllagers 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 für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter 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.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

3.2.1 Standort-Wahl:

Da es sich um die Umnutzung und Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes handelt, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Kißlegg geprüft. Das überplante Gebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Auf Grund der Verkehrsanbindung und der Ortsrandlage sowie der Vorprägung des Gewerbestandortes ist das Gelände hervorragend für das Vorhaben geeignet.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBP), Sondergebiet (SO)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Milchwerk" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden, die das Thema der Weiterentwicklung des bestehenden Milchwerkes in Zaisenhofen wiedergibt.

Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

Als Festsetzungs-Alternative zu der Nutzung "Milchwerk" wäre auch ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Milchwerk" möglich. Die Festsetzung der vorhabenbezogenen Nutzung "Milchwerk" wurde gewählt, um der Gemeinde Kißlegg die größtmögliche Kontrolle über die Entwicklung in dem betroffenen Bereich an die Hand zu geben. Dies erscheint vor allem mit Blick auf die baulich wie auch landwirtschaftlich und naturschutzfachlich sensible Lage sinnvoll.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, Geschoßflächenzahl (GFZ), überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die nicht eindeutig zu bestimmende Grundstücksgröße sowie der Vermeidung einer ausufernden Bebauung erforderlich. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall der neu geplanten Gebäudeteile streng an den Vorgaben des Nutzungskonzeptes des Vorhabenträgers, im Fall der bestehenden Gebäude an deren Ausmaße unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden

Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) minimal hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Festsetzung von Baugrenzen entbindet nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z.B. Vorschriften zu Abstandsflächen).

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Produktionsräume, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für

den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Bauweise wird nicht explizit festgesetzt. Diese ergibt sich aus dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan "Milchwerk Zaisenhofen", Architekt Helmut Rapp in der Fassung vom 14.06.2019).

Möglichkeiten der Festsetzung:

Wendeschleife, Wendehammer, Ring-Erschließung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Einarbeitung einer Wendeschleife innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus räumlichen Gründen nicht möglich bzw. sinnvoll. Dennoch sind durch Ringerschließung und einen Wendehammer Wendemöglichkeiten für LKWs vorhanden. Eine Feuerwehurfahrung ist westlich der geplanten Gebäude zusätzlich vorgesehen.

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. M.Sc. S. Schöller-Mann)