

Markt Heimenkirch

16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Meckatzer Löwenbräu"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 11
5	Begründung – Sonstiges 32
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 34
7	Begründung – Bilddokumentation 35
8	Verfahrensvermerke 36

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.5 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)
- 1.6 **Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Marktgemeinderat des Marktes Heimenkirch die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Meckatzer Löwenbräu" in öffentlicher Sitzung am 14.07.2020 festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

3.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Der Änderungsgeltungsbereich beinhaltet zwei Bereiche im Heimenkirchener Ortsteil "Meckatz". Dieser liegt westlich des Hauptortes.

3.1.2.2 Nördlich der Bundesstraße B 32, die den Ortsteil durchläuft, befindet sich der größte Teil des Betriebsgeländes der Fa. "Meckatzer Löwenbräu". Letzteres stellt den größten Teil des Änderungsgeltungsbereiches dar. Die bestehende Häuserzeile zwischen der Bundesstraße B 32 und dem Betriebsgelände ist nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung. Im Osten wird der Änderungsgeltungsbereich durch die "Benedikt-Weiß-Straße" begrenzt. Im Norden sind Grünflächen und Gehölze entlang der "Leiblach" Bestandteil der Änderung. Im Westen befinden sich aktuell gewerblich genutzte Lagerflächen, Anlagen zur Abwasserneutralisation und eine Logistikhalle. Jenseits der Änderung schließt im Süden, Südwesten und Osten Bestandsbebauung an. Angrenzend im Norden befinden sich das "Leiblachtal" und im Nordwesten Grünflächen.

3.1.2.3 Der Änderungsgeltungsbereich ist durch bauliche Anlagen geprägt. Der Süden und der zentrale Bereich sind komplett mit gewerblichen Bauten und entsprechenden Anlagen erschlossen. Im Nordwesten, nördlich der Logistikhalle, schließt sich eine Freifläche als Lagerfläche an. Diese wird bereits ebenfalls von der Fa. "Meckatzer Löwenbräu" genutzt.

3.1.2.4 Der zweite Teil des Änderungsbereiches liegt im Südwesten des Ortsteiles-Meckatz, südlich des Bundesstraße 32 und nördlich der Bahnlinie Buchloe-Lindau. Hier befinden sich Logistikeinrichtungen der Fa. "Meckatzer Löwenbräu".

3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**3.2.1 Erfordernis der Planung**

3.2.1.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient dazu, die Darstellungen des rechtsgültigen Planes an den tatsächlichen Bestand anzupassen. Zudem liegen von Seiten der Fa. "Meckatzer Löwenbräu" Erweiterungspläne zur Errichtung eines oberirdischen Gärkellers und einer Lagerhalle vor, die teil-

weise über die dargestellte Baufläche hinausreichen. Um die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

- 3.2.1.2 Zudem werden weitere Teile des Änderungsgeltungsbereiches aktuell als "Gewerbegebiet (GE)" dargestellt. In Zukunft könnten hier auch Anlagen geplant sein, die nicht in einem Gewerbegebiet (GE) zulässig sind. Um auch hier die Erschließung von neuem Bauland zu vermeiden und bestehende gewerblich geprägte Gebiete weiter zu nutzen, möchte der Markt diese Anlagen auch im aktuellen Geltungsbereich zulässig machen. Für die Flächen, die aktuell als "Gewerbegebiet (GE)" dargestellt sind, ist daher im Zuge eine Änderung hin zu "gewerblicher Baufläche (G)" geplant. Dies entspricht auch der korrekten Darstellung von gewerblichen Bauflächen in Flächennutzungsplänen gemäß § 1 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- 3.2.1.3 Da aus dem südlichen Teil des Geltungsbereiches die Entwicklung von Bebauungsplänen möglich sein soll, in denen der gleiche Anlagentyp wie im nördlichen Teil zulässig ist, ist auch hier die Änderung von "Gewerbegebiet (GE)" hin zu "gewerblichen Bauflächen (G)" notwendig.

3.2.2 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 3.2.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:
 - 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
 - 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
 - 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung des Marktes Heimenkirch als allgemeiner ländlicher Raum.
 - 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

- 3.2.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A III 1 Bestimmung des Marktes Heimenkirch als Kleinzentrum
 - B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
 - A II 2.3.2.9 Die Auenlebensräume der Bäche und kleineren Flüsse im Alpenvorland, insbesondere entlang [...] Oberer Argen und Leiblach sollen erhalten und aktiviert werden.
 - B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
 - B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
 - B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- 3.2.2.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 3.2.2.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 21 "Leiblachtal und Hangbereiche westl. Lindenberg i.A." ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorbehaltsgebietes verläuft hier nördlich der "Leiblach", während sich der Änderungsgeltungsbereich südlich der "Leiblach" befindet.
- 3.2.2.5 Die Vorgaben des im Rahmen der 13. Änderung in den Flächennutzungsplan eingearbeiteten Landschaftsplanes (Stand 14.02.2005) werden durch die vorliegende Änderung in vollem Umfang umgesetzt. Relevant sind aus landschaftsplanerischer Sicht die gliedernde und abschirmende Grünfläche, welche nördlich des Änderungsbereichs entlang der "Leiblach" dargestellt ist, sowie die ebenfalls hier dargestellten als Biotop gesetzlich geschützten Ufergehölze der "Leiblach". Diese aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen Bereiche werden im Zuge der vorliegenden Änderung mit einer größeren Flächenausdehnung dargestellt. Zudem wird der Abstand dieser Bereiche zu den

gewerblichen Bauflächen im Süden erhöht, indem dazwischen die Darstellung einer "landwirtschaftlichen Nutzfläche" erfolgt. Auch die neu dargestellte gewerbliche Baufläche (G) im Westen hält zu dem Talraum/Bachlauf einen als "landwirtschaftliche Nutzfläche" dargestellten Abstand ein.

3.2.2.6 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

3.2.2.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.2.3 Systematik der Planung

3.2.3.1 Bei der Änderung wurde darauf verzichtet, die Karte auf eine koordiniert-digitale Grundlage zu stellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen und insbesondere bei der Darstellung des Gebäudebestandes. Die wichtigsten Änderungen bei den Darstellungen oder nachrichtlichen Übernahmen (z.B. Biotop etc.) wurden jedoch aufgenommen.

3.2.3.2 Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden.

3.2.4 Erschließung

3.2.4.1 Die darzustellenden "gewerblichen Bauflächen (G)" sind über den Bestand erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die "Benedikt-Weiß-Straße" und die Bundesstraße B 32. Im unmittelbaren südwestlichen Anschluss besteht die Bushaltestelle "Meckatz".

3.2.4.2 Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich eine 20-kV-Freileitung. Diese wird im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens entsprechend behandelt.

3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.3.1 Stand vor der Änderung

3.3.1.1 Vor der Änderung stellt der Flächennutzungsplan im Änderungsgeltungsbereich größtenteils ein "Gewerbegebiet (GE)" dar. Im Nordwesten sind "Landwirtschaftliche Nutzflächen" dargestellt.

3.3.1.2 Zudem quert den nördlichen Bereich eine Hochspannungs-Freileitung. Im zentralen Bereich befindet sich die Darstellung für einen Kanal-Hauptsammler sowie eine Trafostation.

- 3.3.1.3 Ebenfalls im südöstlichen Bereich der Änderung ist die Darstellung eines Baudenkmals bzw. dessen Nummerierung vorhanden. Das Baudenkmal befindet sich jedoch außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches. Die Nummerierung verweist mit einem Verortungsstrich auf ein Gebäude der Häuserzeile außerhalb der vorliegenden Änderung.

3.3.2 Inhalt der Änderung

- 3.3.2.1 Im Zuge der Änderung stellt der Flächennutzungsplan nunmehr größtenteils "gewerbliche Bauflächen (G)" dar. Diese sind zudem mit "Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen" dargestellt.
- 3.3.2.2 Im nördlichen Teil des Änderungsgeltungsbereiches wurde die Fläche der Darstellung für das "Gewerbegebiet (GE)" zurückgenommen. Hier sind fortführend "Landwirtschaftliche Nutzflächen" und "gliedernde bzw. abschirmende Grünflächen" dargestellt. Das bestehende Biotop entlang der "Leiblach" wurde in diesem Bereich in den Flächennutzungsplan übernommen.
- 3.3.2.3 Die Darstellungen der Hochspannungs-Freileitung, des Kanal-Hauptsammlers, der Trafostation sowie der Nummerierung des Baudenkmales wurden unverändert übernommen.

3.4 Immissionsschutz

3.4.1 Immissionsschutz-Untersuchung und Konfliktlösung

- 3.4.1.1 Im Änderungsgeltungsbereich wurde ein Antrag auf Errichtung von Anlagen nach Bundes-Immissionsschutz-Gesetz gestellt. In diesem Zuge wurde auch die immissionsschutzrechtliche Situation im Geltungsbereich überprüft. Im Schallschutz-Gutachten der Fa. Loos & Partner, Fassungsdatum 07.02.2020 wird die Situation wie folgt zusammengefasst:
- 3.4.1.2 Aufgabe: Die Brauerei Meckatzer Löwenbräu Benedikt Weiß KG plant die Erweiterung der bestehenden Logistikhalle, die Erweiterung der Fassvollguthalle und den Neubau eines Gär- und Lagerkellers. Im nun vorliegenden Gutachten wird ausschließlich die geplante Erweiterung betrachtet. Die Beurteilung erfolgt nach dem Irrelevanzkriterium der TA-Lärm, Punkt 3.2.1 mit IRW -6 dB(A). Die bereits bestehende Wohnbebauung unmittelbar am Betriebsgelände wird durch die geplanten Maßnahmen mit Lärm beaufschlagt. Neben den Emissionen aus den geplanten Hallenerweiterungen ist auch die Logistik auf dem Werksgelände – der sogenannte Werksverkehr (Fahrten der Fahrzeuge, die diesen Erweiterungen zugeordnet werden können) – zu berücksichtigen. Belade- und Entladetätigkeiten im Außenbereich vor den Hallen, die der Erweiterung zugeordnet werden können, werden den Außenlärmquellen zugeordnet und gesondert aufgeführt. Die Zu- und Abfahrten aller Fahrzeuge von Mitarbeitern sowie der Lieferverkehr auf öffentlichen Straßen, die der Betriebserweiterung zugeordnet werden können, sind bis zu einer Entfernung von 500 m vom Betriebsgelände ebenfalls zu berechnen und zu beurteilen.

- 3.4.1.3 Zusammenfassung und Voraussetzungen: Die uns vorliegenden Planungsunterlagen und Unterlagen zur Aktualisierung, sowie die von uns zugrunde gelegten Annahmen sind Grundlage für dieses Gutachten. Das zu beurteilende Planungsgebiet umfasst die Erweiterung und die dazugehörigen maßgeblichen Immissionsorte. Bei den nächstgelegenen Immissionsorten handelt es sich nutzungsbedingt um ein Dorfgebiet ("MD"). Die schalltechnische Vorbelastung wird nach TA Lärm Punkt 3.2.1 behandelt. Die Planer haben bereits eine Materialauswahl für die einzelnen Bestandteile der Außenhaut Fassaden, Dach, Tore, Dachlichter, Türen und Fenster ausgewählt. Nun ist zu prüfen ob diese Auswahl an Materialien den Anforderungen genügt. Dazu wird zunächst – für den Worst Case - berechnet und dargestellt, ob die geplante Produktion - bei offenen Toren und Türen an den Gebäuden – durchführbar ist. Falls dies nicht möglich sein sollte – müssen mögliche Lärmschutzmaßnahmen aufgezeigt werden. Die einfachste Lärmschutzmaßnahme falls erforderlich – Schließen der Türen und Tore der Außenhaut - ist zu prüfen. Falls diese Maßnahme genügt, um die schützenswerten maßgeblichen Immissionsorte zu schützen, sind keine weiteren Berechnungen zum Lärmschutz erforderlich.
- 3.4.1.4 Abschließende Betrachtung: Bei konsequenter Umsetzung der Planung bleiben an allen maßgeblichen Immissionsorten die um 6 dB(A) reduzierten zulässigen Immissionspegel in den Beurteilungszeiträumen TAG und NACHT unterschritten. Die Immissionsbelastung durch die Spitzenpegel aus der Erweiterung des Gewerbebetriebes auf die umliegenden Immissionsorte unterschreiten die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte. Lärmschutzmaßnahmen müssen nicht diskutiert werden. Die Bestimmung der Vorbelastung kann im Hinblick auf Absatz 3.2 der TA-Lärm entfallen, wenn die Geräuschemissionen der Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreiten (Irrelevanzkriterium).
- 3.4.1.5 Prognosegenauigkeit: Die Prognosegenauigkeit wird von der Zuverlässigkeit der Eingangsparameter bestimmt. Die Rechengenauigkeit der verwendeten Software SoundPLAN ist eigentlich nur abhängig von der Rundung der Ergebnisse – $< \pm 0,1$ dB(A). Es gibt natürlich auch "Rädchen" vor allem in der Ausbreitungsberechnung nach der DIN ISO 9613-2, an denen man "drehen" kann. Hier ist vor allem der Einfluss der Bodendämpfung zu nennen, der nach dem Standardverfahren oder dem alternativ erlaubten Abschätzverfahren berechnet werden kann. Wir rechnen grundsätzlich mit dem Standardverfahren. Nach den obigen Ausführungen schätzen wir die Prognosegenauigkeit von $\pm 0,1$ dB(A). Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Voraussetzungen, bestehen gegen die geplante Erweiterung der Brauerei Meckatzer Löwenbräu in Heimenkirch aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.
- 3.4.1.6 Es wird darauf hingewiesen, dass sich die o.g. Ausführungen lediglich auf die östliche gewerbliche Baufäche beziehen. Etwaige Nutzungskonflikte zwischen den Nutzungen der westlichen gewerblichen Baufäche und den umliegenden schützenswerten Nutzungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen und ggf. zu lösen.

4 **Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

4.1 **Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Meckatzer Löwenbräu" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft zwei Teilbereiche: Im ersten Teilbereich wird anstelle einer landwirtschaftlichen Nutzfläche eine gewerbliche Baufläche westlich des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. Meckatzer Löwenbräu dargestellt. Zudem wird das zwischen dem Betriebsgelände und der nördlich verlaufenden "Leiblach" dargestellte Gewerbegebiet zurückgenommen und als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie als Grünfläche mit nachrichtlicher Übernahme des hier vorhandenen Biotops dargestellt. Das Gewerbegebiet im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes wird zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im zweiten Teilbereich wird ein bereits im Flächennutzungsplan dargestelltes Gewerbegebiet (GE) in "gewerbliche Baufläche" (G) geändert.

4.1.1.2 Der erste Änderungsbereich liegt im Norden des Ortsteils "Meckatz" westlich des Hauptortes von Heimenkirch. Beim Änderungsbereich handelt es sich um das Betriebsgelände der Fa. Meckatzer Löwenbräu, das überwiegend durch gewerblich genutzte bauliche Anlagen geprägt ist, sowie um die nördlich anschließenden Flächen. Der nördliche Bereich stellt den Übergang zum hier anschließenden Leiblachtal (Gewässer mit begleitendem Ufergehölz) dar; hier befindet sich eine Grünfläche mit Gehölzen (z.T. bestehendes Regenrückhaltebecken).

Der zweite Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Meckatz unmittelbar südlich der Bundesstraße 32. Er wird im Süden von der Bahnlinie "Buchloe-Lindau", im Osten von einem bestehenden Wohngebiet und im Westen von der freien Landschaft mit einzelnen Gebäuden entlang der Bundesstraße begrenzt. Der Bereich wird zu etwa einem Viertel bereits gewerblich genutzt (Logistikflächen der Fa. Meckatzer: Gebäude, Lager-/Stellplatzflächen). Die verbleibenden, südlich liegenden Teile des Änderungsbereichs unterliegen landwirtschaftlicher Nutzung (Grünland).

4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient dazu, die Darstellungen des rechtsgültigen Planes an den tatsächlichen Bestand anzupassen. Zudem liegen von Seiten der Fa. Meckatzer Löwenbräu Erweiterungspläne zur Errichtung eines oberirdischen Gärkellers und einer Lagerhalle vor, die teilweise über die dargestellte Baufläche hinausreichen. Um die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im zweiten Änderungsbereich soll die Darstellung der Gebietsart an den ersten Änderungsbereich angepasst werden. Da beide Teilbereiche vom demselben Unternehmen genutzt werden und

es sich bei der aktuellen sowie der geplanten Nutzung daher um denselben Anlagentyp handelt, ist es sinnvoll für beide Bereiche einen einheitlichen Gebietstyp darzustellen.

- 4.1.1.4 Da die Planung der Erweiterung des bestehenden Betriebes dient, kommt nur der gewählte Standort infrage. Dieser ist bereits über den Bestand erschlossen.
- 4.1.1.5 Für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Meckatzer Löwenbräu" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 4.1.1.6 Der Geltungsbereich der Änderung beträgt insgesamt 5,41 ha, davon sind 4,95 ha gewerbliche Baufläche, 0,25 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und 0,21 ha gliedernde bzw. abschirmende Grünfläche. Der Flächenbedarf im Änderungsbereich muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier z.T. bereits Baurecht besteht und der Bereich zu großen Teilen bereits bebaut ist.
- 4.1.1.7 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen; dieser wird auf einer nachfolgenden Planungs- bzw. Genehmigungsebene nachgewiesen.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen. Nördlich der "Leiblach" verläuft die Darstellung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 21 "Leiblachtal und Hangbereiche westl. Lindenberg i.A.". Da sich der Änderungsbereich südlich der "Leiblach" befindet, ist keine Betroffenheit anzunehmen (siehe Kapitel 3.2.2. "Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben" in der städtebaulichen Begründung).

4.1.2.2 Landschaftsplan (Stand 14.02.2005):

Die Vorgaben des im Rahmen der 13. Änderung in den Flächennutzungsplan eingearbeiteten Landschaftsplanes werden durch die vorliegende Änderung in vollem Umfang umgesetzt. Relevant sind aus landschaftsplanerischer Sicht die gliedernde und abschirmende Grünfläche, welche nördlich des ersten Änderungsbereichs entlang der Leiblach dargestellt ist, sowie die ebenfalls hier dargestellten als Biotop gesetzlich geschützten Ufergehölze der Leiblach. Diese aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen Bereiche werden im Zuge der vorliegenden Änderung mit einer größeren Flächenausdehnung dargestellt. Zudem wird der Abstand dieser Bereiche zu den gewerblichen Bauflächen im Süden erhöht, indem dazwischen die Darstellung einer "landwirtschaftlichen Nutzfläche" erfolgt. Auch die neu dargestellte gewerbliche Baufläche im Westen hält zu dem Talraum/Bachlauf einen als "landwirtschaftliche Nutzfläche" dargestellten Abstand ein.

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

Das nächste FFH-Gebiet liegt etwa 2,2 km östlich ("Hammermoos bei Heimenkirch", Nr. 8325-371) und ist auf Grund der vorliegenden Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung nicht von der Planung betroffen. Vogelschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Nordöstlich des ersten Änderungsbereichs und teilweise in diesen hineinragend verläuft das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop Nr. 8325-0083 "Schlucht der Laiblach nördlich Meckatz". Dieses wird im Rahmen der vorliegenden Änderung nachrichtlich dargestellt. Die bislang hier bestehende Darstellung eines Gewerbegebietes wird zurückgenommen; stattdessen wird der sich mit dem Biotop überlagernde Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche (Bereich des Regenrückhaltebeckens) sowie als Grünfläche dargestellt. Ein baulicher Eingriff in das Biotop erfolgt nicht.
- In den südwestlichen Teil des ersten Änderungsbereichs ragt das hier anschließende Biotop "Streuobst nördlich Heimenkirch und in Meckatz" (Nr. 8325-0306-006) hinein. Bei der amtlichen Biotopabgrenzung handelt es sich offensichtlich um eine ungenaue Grenzziehung oder eine veraltete Darstellung, da der als Biotop dargestellte Bereich bereits mit einem Gebäude bebaut ist. Tatsächlich erfolgt durch die Planung kein Eingriff in hier bestehende Obstbäume.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.1.2.5 Biotopverbund:

Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da beide Änderungsbereiche auf Grund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert haben. Ein Verbundkorridor ist entlang der nördlich verlaufenden, von Ufergehölzen gesäumten Laiblach anzunehmen; diese Bereiche sind von der Änderung nicht berührt bzw. profitieren von einem zukünftig größeren Abstand der dargestellten gewerblichen Baufläche.

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Anmerkung: Für den zweiten Änderungsbereich erfolgt keine detaillierte Bestandsaufnahme, da dieser Bereich bereits vollständig als Baugebiet dargestellt ist und lediglich die Nutzungsart von GE (Gewerbegebiet) auf G (Gewerbe- und/oder Industriegebiet) geändert wird. In Bezug auf den bereits jetzt zu erwartenden Lebensraumverlust, die möglichen Versiegelungen/Bebauungen und

die damit verbundenen Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild kommt es durch die vorliegende Änderung zu keinen wesentlichen Verschlechterungen. Einzig das Schutzgut Mensch sowie die Luftqualität könnten durch möglicherweise höhere Lärm- oder Luftschadstoff-Emissionen aus dem Bereich Veränderungen erfahren. Dies wird unter dem Punkt 4.2.3 "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung" behandelt. Sofern nachfolgend von Änderungsbereich die Rede ist, so ist immer der erste Änderungsbereich (nördlich der Bundesstraße 32) gemeint.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotop.

- Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen das bestehende Betriebsgelände der Brauerei "Meckatzer Löwenbräu". Dieses liegt nördlich einer Häuserzeile, welche entlang der den Ortsteil "Meckatz" durchlaufenden Bundesstraße B 32 verläuft. Östlich, südlich und südwestlich schließt Bestandsbebauung an. Im Westen geht der Änderungsbereich in die freie Landschaft über, die hier von Grünland geprägt ist. Im Norden verläuft die Leiblach mit begleitendem Ufergehölzsaum. Der Bereich zwischen dem bebauten Betriebsgelände und dem Gewässer ist ebenfalls Teil des Änderungsbereichs; hier befindet sich eines der beiden bestehenden Regenrückhaltebecken der Brauerei. Das zweite Becken liegt weiter nordwestlich ebenfalls an der Leiblach (außerhalb des Änderungsbereichs).
- Der südliche sowie der zentrale Änderungsbereich sind durch gewerblich genutzte Gebäude und Anlagen bzw. durch eine überwiegende Versiegelung geprägt. Im westlichen Änderungsbereich befinden sich aktuell (von Süden nach Norden) eine Logistikhalle, gewerblich genutzte (geschotterte) Lagerflächen sowie eine Anlage zur Abwasserneutralisation.
- Auf Grund der beschriebenen Bebauung ist die floristische Artenvielfalt im Änderungsbereich sehr gering. Lediglich im Norden (Übergangsbereich zur Leiblach/bestehendes Retentionsbecken) sind höherwertige Strukturen vorzufinden. Zudem grenzt unmittelbar westlich (südlich der bestehenden Logistikhalle) ein älterer Streuobstbestand an, der jedoch durch die Bestandsbebauung sehr eingeengt/isoliert liegt. Der Lärm sowie die optischen Irritationen und Beunruhigungen bzw. Störungen durch den Betriebsverkehr und die Anlagennutzung lassen die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen, so dass auch die faunistische Diversität gering ist. Es finden sich jedoch für Siedlungen typische Arten:
- An den Gebäuden im südwestlichen Betriebsgelände ("Dreiecksbau"/"Brauner Keller") sind im Bereich der fehlenden bzw. beschädigten Eternitplatten Nistplätze und sehr wahrscheinlich Lebensstätten für Gebäudebrüter sowie für Fledermäuse vorhanden. Daher wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des

Büros Sieber vom 09.04.2020). Demnach kann eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung vorhabenbedingter Störungen von Gebäudebrütern ist der nachgewiesene Nistplatz des Hausrotschwanzes außerhalb der Brutzeit zu versiegeln. Als Ersatz sind im Umfeld zwei künstliche Nisthilfen zu installieren. Darüber hinaus stellen Saumbereiche im Umfeld des geplanten Neubaus potenzielle Lebensstätten der Zauneidechse dar. Ob die Art wirklich in dem Bereich vorkommt, wird derzeit durch zusätzliche Erfassungstermine untersucht.

- Dem Änderungsbereich kommt auf Grund der Vorkommen von Gebäudebrütern und dem potenziellen Vorkommen der Zauneidechse zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich zum flachwelligen Jungmoränenhügelland. Der nördliche Änderungsbereich liegt im Bereich spätwürmzeitlicher Beckenschluffe bis -tone. Im südlichen Änderungsbereich steht würmzeitliches Moränenmaterial (Geschiebemergel) an. Hierbei handelt es sich um Kies bis Blöcke (sandig bis schluffig) oder Schluff (tonig bis sandig, kiesig bis blockig). In jedem Fall ist von einer geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Ablagerungen und einer entsprechend geringen Bedeutung für die Grundwasserneubildung auszugehen. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Materials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Laut Bodenübersichtskarte (M 1: 25.000) hat sich als vorherrschender Bodentyp Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde, aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehm Kies (stark zentralalpin geprägte, carbonatische Jungmoräne) entwickelt. Gemäß Reichsbodenschätzung (L II 1) handelt es sich um Lehme der mittleren Zustandsstufe mit besten Wasserverhältnissen und mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit (Grünlandgrundzahl 59-68; Wertklasse 3 bis 4). Da nur noch ein sehr kleiner Teil der Bodenflächen unversiegelt bzw. durch frühere Baumaßnahmen unberührt ist, muss jedoch tatsächlich von einer praktisch nicht mehr bzw. nur noch auf kleinen Restflächen vorhandenen Bodenfruchtbarkeit ausgegangen werden. Die oben beschriebenen Böden treten aktuell nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung, sondern wurden bereits in der Vergangenheit in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen entwertet. Für die Landwirtschaft haben die Flächen daher keine Bedeutung mehr. Zudem ist davon auszugehen, dass auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle sowie das Retentionsvermögen für Niederschlagswasser verloren gegangen ist. Auf

Grund der (ursprünglich) hohen Bodenfruchtbarkeit kam den Flächen bereits vor der Bebauung nur eine geringe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation zu. Es handelte sich nie um einen Extremstandort bzw. um einen Standort mit besonderen standörtlichen Gegebenheiten (wie regelmäßigen Überschwemmungen).

- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich selbst nicht vor. Unmittelbar nördlich verläuft jedoch die Leiblach, ein Wildbach mit natürlich mäandrierendem Verlauf in einer 10 m bis 30 m tiefen Schlucht.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Informationen vor. Wegen der bestehenden Bebauung handelt es sich um Flächen ohne Versickerungsleistung. Da im Untergrund bindige Böden mit großer Filterwirkung anstehen, ist von einer geringen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Der Änderungsbereich verfügt über einen Trinkwasseranschluss an die Anlage des Zweckverbandes Wasserversorgung "Heimenkirch-Opfenbach".

- Zudem ist die Entsorgung der Abwässer bereits gesichert: Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt, auf dem Betriebsgelände vorbehandelt (Schneidwerk, Neutralisationsanlage) und anschließend der Sammelkläranlage des Abwasserverbands Obere Leiblach zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das Niederschlagswasser, das auf den asphaltierten Grundstücksflächen und auf den Dachflächen der Gebäude anfällt, wird in eines der beiden bereits bestehenden betriebseigenen Regenrückhaltebecken eingeleitet. Von hier erfolgt ein Drosselabfluss in die Leiblach.
- Auf Grund des tief liegenden Gewässerprofils der Leiblach sind im Änderungsbereich keine Überflutungen bei einem hundertjährigen Hochwasserabfluss zu erwarten.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Der Änderungsbereich liegt großklimatisch betrachtet im mäßig kühlen Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1.655 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe von etwa 634 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee.
- Da der überwiegende Teil des Änderungsbereichs bereits versiegelt ist, wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Dem nördlich liegenden Talraum der Leiblach kommt eine wichtige Klimafunktion als Kaltluftleitbahn zu. Zudem tragen die hier vorhandenen Gehölze zur Luftreinhaltung bei.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass sich aus dem betrieblichen Verkehr sowie aus den Produktionsstätten Schadstoffe in der Luft anreichern. Auf Grund der Lage im ländlichen Raum mit großräumigen Freiflächen im nördlichen und westlichen Anschluss ist dennoch von einer geringen Luftbelastung auszugehen.
- Dem Änderungsbereich kommt insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Der Ortsteil Meckatz liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes. Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um das bestehende Betriebsgelände der Brauerei "Meckatzer Löwenbräu", das

auf Grund der großflächigen und teils massiven/hohen Bebauung landschaftlich wenig attraktiv ist und durch seine Ortsrandlage zu einer auch gewerblichen Prägung des Ortsteils führt. Die Flächen sind überwiegend eben und schließen im Südwesten, Süden und Osten an bestehende Bebauung, im Norden an den Uferwald der Leiblach und im Nordwesten an landwirtschaftlich genutztes Grünland an.

- Der Änderungsbereich ist höhenmäßig nicht exponiert, durch die Ortsrandlage bei der Fahrt auf der den Ortsteil durchquerenden Bundesstraße 32 jedoch gut sichtbar. Auch von den Feldwegen, welche durch die westlich liegenden Wiesenflächen verlaufen, wirkt der Bereich ortsbildprägend. Für die Erholung kommt dem Änderungsbereich keine Bedeutung zu. Generell spielt das nördlich anschließende Leiblachtal eine wichtige Rolle für die Naherholung. Im unmittelbar angrenzenden Teil der Schlucht verlaufen jedoch keine Wanderwege. Spaziergänger auf der östlich liegenden, weiter nördlich nach Nordwesten abknickenden "Benedikt-Weiß-Straße" haben auf Grund der Waldflächen entlang der Leiblach von Norden her keine Sichtbeziehung mehr zum Änderungsbereich.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Der Änderungsbereich wird gewerblich genutzt und weist keine Naherholungs-Funktion auf.
- Vom Änderungsbereich gehen Lärmimmissionen auf umliegende Immissionsorte aus. Die in einem Dorfgebiet (MD) zulässigen Immissionsrichtwerte werden eingehalten. Über Nutzungskonflikte ist nichts bekannt.
- In der näheren Umgebung befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung. Von den Hofstellen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wirken Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auf den Änderungsbereich ein.
- Dem Änderungsbereich kommt auf Grund seiner Funktion als Betriebsstandort für ein ortsansässiges Produktionsunternehmen eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

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

- Auf dem Dach der Logistikhalle befinden sich bereits Solarmodule.

- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.700-1.749 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Änderungsbereichs möglich. Weiter südöstlich (an der Benedikt-Weiß-Straße) befindet sich bereits eine Erdwärmesonde.

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

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

4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.2.1 Bezüglich der o. g. Schutzgüter können sich ohne die vorliegende Planung ähnliche Veränderungen ergeben wie bei der Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung, da es sich im ersten Änderungsbereich um bereits bebaute Flächen handelt. Da die Flächen jedoch im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, sind zumindest in dem Teilgebiet, in dem der Flächennutzungsplan bisher kein Gewerbegebiet darstellt (nordwestliche Flächen), keine Neubauten zulässig. Diese Bereiche erführen daher bei Verzicht auf die Planung voraussichtlich keine Veränderung. Es ist davon auszugehen, dass weiterhin eine Nutzung als Lagerplatz sowie als Anlage zur Abwasserneutralisation stattfindet. Für das Landschaftsbild entstünde keine Veränderung.

4.2.2.2 Im zweiten Änderungsbereich besteht auf etwa drei Vierteln der Fläche noch keine Bebauung. Durch das bereits dargestellte Gewerbegebiet kann jedoch bei Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes bereits jetzt die Gesamtfläche zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden. Dabei wären ähnliche Auswirkungen zu erwarten wie auch bei Durchführung der Planung. In Bezug auf die Emissionen wäre die Fa. Meckatzer jedoch stärker eingeschränkt, da in einem Gewerbegebiet vorwiegend nicht erheblich belästigende Betriebe zulässig sind. Zudem entstünde für die Fa. Meckatzer das Problem, dass die derzeit in ihrem Eigentum befindlichen Betriebsflächen unterschiedlichen Gebietstypen zugeordnet wären, was zu Erschwernissen bei der weiteren betrieblichen Entwicklung führen könnte.

4.2.2.3 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Marktgemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

4.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr.2b und c Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)**

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des §30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind. Die Prognose beschränkt sich auf den ersten Änderungsbereich, für den aktuell konkrete Vorhabenspläne vorliegen. Im zweiten Änderungsbereich sind nur in Bezug auf das Schutzgut Mensch sowie in Bezug auf die Emissionen von Schadstoffen und Lärm sowie die Verursachung von Belästigungen Veränderungen zu erwarten. Zukünftig ist hier die Entwicklung eines Industriegebietes möglich. Industriegebiete können grundsätzlich mit einem höheren Maß an Umweltbelastungen (wie Lärm, Luftschadstoffe, Staub, Gerüche) verbunden sein, da sie insbesondere für störende Betriebe gedacht sind, die in anderen Baugebiet unzulässig sind. Von der aktuellen Nutzung, welche die Fa. Meckatzer im zweiten Änderungsbereich ausübt, sind solche Störungen nicht zu erwarten; die weitere betriebliche Entwicklung ist jedoch nicht bekannt. Zukünftig bestehen – innerhalb der Grenzen, welche durch die benachbarten Schutzgüter (z.B. Schutzgut Mensch: angrenzendes Wohngebiet) gesteckt werden – größere Spielräume bei der baulichen Nutzung des Bereichs. Das heißt, es sind zwar grundsätzlich höhere Lärmemissionen zulässig. Dennoch ist sicherzustellen, dass an der östlich angrenzenden schützenswerten Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden, was das Ausmaß der zusätzlichen Schallemissionen vermutlich stark begrenzt. Gleiches gilt für die Emission von Stäuben sowie Luftschadstoffen wie NO_x. Auch hier stellen die nahe gelegenen vorhandenen Nutzungen eine Einschränkung für sehr emissionsintensive Anlagen dar.

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

- Die im Änderungsbereich ansässige Brauerei plant einen (Ersatz-)Neubau des Gär- und Lagerkellers, die Erweiterung der bestehenden Logistikhalle nach Norden sowie die Erweiterung der bestehenden Fass-Vollguthalle und des Vollgutlagers innerhalb der bestehenden Logistikhalle. Durch die geplanten Baumaßnahmen entstehen für das Schutzgut Arten und Lebensräume nur wenige Veränderungen, da hiervon überwiegend bereits bebaute bzw. teilversiegelte Flächen betroffen sind. Gehölze sind von den Baumaßnahmen nicht berührt.

- Bei der geplanten Fassvollgut-Erweiterung sind Vorkommen von Gebäudebrütern im direkten Umfeld des geplanten Anbaus zu berücksichtigen. Saumbereiche im Umfeld der geplanten Baulichen Anlagen im Nordwesten des Plangebietes sind potenziell als Lebensstätten für Zauneidechsen relevant. Ob die Art tatsächlich dort vorkommt, wird durch weitere Begehungen untersucht.
- Artenschutzrechtlich relevant wäre ein möglicher Abbruch des Gär- und Lagerkellers, da hier Gebäudebrüter und Fledermäuse vorkommen. Vor dem Abbruch von Lebensstätten dieser Arten sind Ersatznistplätze zu schaffen. Dieser kann in Form von Nisthilfen für die betroffenen Arten erfolgen. Der ideale Zeitraum für die Abbrucharbeiten liegt zwischen 15.08. u. 15.11.
- Im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zudem darauf zu achten, dass eine ortstypische, standortgerechte Begrünung erfolgt. Die Verwendung einheimischer Gehölze verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten.
- In den vorhandenen Gehölzstreifen entlang der Leiblach wird baulich nicht eingegriffen. Das hier vorhandene Biotop wird zukünftig auf einer Grünfläche sowie einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (anstelle wie bislang auf einer Gewerbegebiets-Fläche) dargestellt, um zu verdeutlichen, dass hier keine Bebauung zulässig sein soll.
- Sofern die artenschutzrechtlichen Vorgaben beachtet und angemessene Begrünungsmaßnahmen umgesetzt werden, verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Da die im Änderungsbereich liegenden Flächen, die zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden, bereits überwiegend versiegelt sind und ihre natürlichen Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) nicht mehr wahrnehmen können, entsteht durch die geplante Bebauung kein bedeutender zusätzlicher Eingriff. Im Bereich des Lagerplatzes, der bislang lediglich teilversiegelt (geschottert) ist, kommt es zur größten Beeinträchtigung der vorkommenden Böden, da hier zukünftig von einer vollständigen Versiegelung und damit vom Verlust der noch vorhandenen Restfunktionen auszugehen ist. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen.
- Die Eingriffsstärke ist auf Grund der großen Vorbelastung als gering zu bewerten.

4.2.3.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da bislang nur geschotterte Flächen vollständig versiegelt werden und kleinflächig evtl. auch Versiegelungen bislang unversiegelter Bodenflächen erfolgen. Wegen der bestehenden Vorbelastungen durch die vorhandene Bebauung und auf Grund der Tatsache, dass die Böden innerhalb des

Änderungsbereichs bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, erfolgt insgesamt nur ein Eingriff mittlerer Stärke in das Schutzgut Wasser.

- Zum Entwässerungskonzept siehe den nächsten Punkt "Wasserwirtschaft".

4.2.3.5 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt, auf dem Betriebsgelände vorbehandelt (Schneidwerk, Neutralisationsanlage) und anschließend der Sammelkläranlage des Abwasserverbands Obere Leiblach zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das Niederschlagswasser, das auf den asphaltierten Grundstücksflächen und auf den Dachflächen der Gebäude anfällt, wird in ein bereits bestehendes betriebseigenes Regenrückhaltebecken eingeleitet. Von hier erfolgt ein Drosselabfluss in die Leiblach.
- Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an die Anlage des Zweckverbandes Wasserversorgung "Heimenkirch-Opfenbach" bereits gegeben.

4.2.3.6 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Da die zur Bebauung anstehenden Flächen bereits jetzt zum größten Teil (teil-)versiegelt sind und keine Gehölze entfernt werden, entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Die vorhandene Versiegelung begünstigt bereits jetzt die Wärmeabstrahlung, so dass im Bereich des Betriebsgeländes eine geringfügig höhere Lufttemperatur vorherrschen kann. Die lokalklimatisch bedeutsamen Auenbereiche entlang der Leiblach-Schlucht werden von Bebauung freigehalten, so dass in Bezug auf die Kaltluft-Leitbahn keine wesentliche Beeinträchtigung entsteht.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der geplanten Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen nicht zu erwarten (siehe hierzu den Punkt 4.2.3.10 "Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, ...").
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung können durch Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen auf dem Betriebsgelände) sowie durch die Verwendung teilversiegelter Bodenbeläge (zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert werden. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung

an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind bei Bedarf von dem Betrieb vorzusehen.

- Insgesamt ist von einem geringen Eingriff in das Schutzgut auszugehen.

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

- Insbesondere durch die Erweiterung der Logistikhalle im Nordwesten erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil sich hierdurch die massive gewerbliche Prägung des nordwestlichen Ortsrandes verstärkt und der dörfliche bzw. ländliche Charakter der umliegenden Flächen nur noch eingeschränkt erlebbar ist.
- Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu reduzieren, sollten die Begrünungsmaßnahmen möglichst standortbezogen bzw. landschaftstypisch ausgeführt werden, d.h. es sollten heimische Gehölzarten verwendet und auf Nadelhecken verzichtet werden.
- Insgesamt kommt es angesichts der bereits ortsprägend wirkenden Bestandsbebauung zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen gehen verloren. Dafür wird es der Meckatzer Löwenbräu Benedikt Weiß KG durch die Planung ermöglicht, bauliche Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Betriebs vorzunehmen (Neubau des Gär- und Lagerkellers, Erweiterung einer bestehenden Logistikhalle und einer bestehenden Fass-Vollguthalle sowie Erweiterung des Vollgutlagers innerhalb der bestehenden Logistikhalle). Hierdurch können Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden.
- Durch die Betriebserweiterung in Richtung Westen erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes mit Blick auf die bestehende Vorbelastung nur eine geringfügige Beeinträchtigung. An den bestehenden (Wander-)Wegebeziehungen ändert sich nichts.
- Die Lärmimmissionen im Umgriff des Betriebsgeländes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch die Fa. Loos & Partner Ingenieurbüro mit Entwurfs-Datum vom 18.03.2020 untersucht und bewertet. Alle beantragten Änderungen im Betriebsablauf wurden berücksichtigt. In dem Gutachten wird der Nachweis geführt, dass nach Umsetzung gezielter Schallschutzmaßnahmen die nach TA Lärm zulässigen Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten tags und nachts eingehalten werden. Da die Geräuschemissionen der Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreiten, kann eine Bestimmung der Vorbelastung in Hinblick auf Absatz 3.2 der TA-Lärm entfallen.
- Die geplanten Baumaßnahmen greifen nicht in den Gehölzstreifen der Leiblach ein. Da die Westseite die Hauptwindrichtung ist, stehen die Bäume des Gehölzstreifens alle im Windschatten der geplanten Gebäude. Es ist daher nicht von einer großen Gefahr durch umstürzende Bäume auf die geplanten Gebäude auszugehen. Von den angrenzenden Laubhölzern können

jedoch Kronenteile abbrechen, weshalb die Außenhaut der geplanten Halle ausreichend robust ausgeführt sein sollte.

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

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

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 das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau unverzüglich zu benachrichtigen.

4.2.3.10 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 südlich und östlich angrenzenden, bereits bebauten Flächen 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 (Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide) sind vorwiegend aus Feuerungsanlagen zu erwarten. Die Brauerei betreibt eine genehmigte Kesselanlage, an der turnusmäßig Emissionsmessungen nach TA Luft vorgenommen werden. Die Messwerte liegen innerhalb der zulässigen Grenzwerte. Die beantragten Änderungen haben keinen Einfluss auf die Höhe der Emissionswerte, da die o.g. Messungen bei Volllast genommen wurden und die Anlage selbst nicht verändert wird.
- Im Bereich der geplanten Betriebs-Änderung treten keine immissionsrelevanten Staubemissionen auf. Da die genehmigte Kapazität konstant bleibt, ergeben sich auch bei den bestehenden staubemittierenden Anlagen keine Änderungen der Staubemissionen.
- Vom geplanten Gär- und Lagerkeller gehen keine nennenswerten Geruchsemissionen aus. Es wird lediglich die Gärungskohlensäure an die Umgebung abgegeben, was bereits im Bestand der Fall ist. Die in den Tanks entstehende Gärungskohlensäure wird im geplanten Gär- und Lagerkeller über eine Abluftleitung gesammelt und über eine Seitenwand in ca. 5 m über der Bodenoberkante an die Umgebung abgegeben und durch die Umgebungsluft verdünnt. Somit sind von der Gärungskohlensäure keine Auswirkungen auf Biotopflächen (insbesondere die

Leiblach und ihre Uferzone) zu erwarten. Erhebliche Belästigungen durch Geruchsimmissionen treten nicht auf.

- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie die schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben durch die Fa. Loos & Partner Ingenieurbüro mit Entwurfs-Datum vom 18.03.2020.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Betriebsgeländes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft und die benachbarten Biotopflächen kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, sollten im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens insektenfreundliche Lampentypen zur Auflage gemacht werden (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem sollten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen getroffen werden, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art der geplanten Bebauung bzw. Nutzung nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

- Für alle Abfälle und Reststoffe der Brauerei existieren gültige Entsorgungsverträge, die fortlaufend an die aktuelle Mengenentwicklung und Zusammensetzung angepasst werden. Die geplante Erweiterung hat keinen Einfluss auf die anfallenden Jahresmengen der relevanten eingesetzten Stoffe, Abfälle und Reststoffe.
- Die Entsorgung der recyclingfähigen Wertstoffe sowie der Etiketten, Gewerbeabfälle und des Straßenkehricht erfolgt über die Stark GmbH Lindau. Überschusshefe wird an einen ortsansässigen Landwirt abgegeben. Metalle und Kabel werden durch die Föll Rohstoffhandel GmbH, Durach, entsorgt, ölhaltige Feststoffe durch die Dorr GmbH & Co. KG, Kempten.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

4.2.3.12 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 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.

4.2.3.13 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)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

4.2.3.15 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)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

4.2.3.16 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung im Sinne des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.5.1 Da die Planung der Erweiterung des bestehenden Betriebes dient, kommt nur der gewählte Standort infrage. Dieser ist bereits über den Bestand erschlossen.

4.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

- 4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
 - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 4.3.2.1 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2a BauGB) werden in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens festgesetzt.
- 4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.3.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft zwei Teilbereiche: Im ersten Teilbereich wird anstelle einer landwirtschaftlichen Nutzfläche eine gewerbliche Baufläche westlich des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. Meckatzer Löwenbräu dargestellt. Zudem wird das zwischen dem Betriebsgelände und der nördlich verlaufenden Leiblach dargestellte Gewerbegebiet zurückgenommen und als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie als Grünfläche mit nachrichtlicher Übernahme des hier vorhandenen Biotops dargestellt. Das Gewerbegebiet im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes wird zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt.
Im zweiten Teilbereich wird ein bereits im Flächennutzungsplan dargestelltes Gewerbegebiet (GE) in "gewerbliche Baufläche" (G) geändert. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst 5,41 ha.
- 4.3.3.2 Der erste Änderungsbereich befindet sich im Heimenkirchener Ortsteil "Meckatz", welcher westlich des Hauptortes liegt. Bei dem Bereich handelt es sich um das Betriebsgelände der Fa. Meckatzer Löwenbräu, das überwiegend durch gewerblich genutzte bauliche Anlagen geprägt ist, sowie um

die nördlich anschließenden Flächen. Der nördliche Bereich stellt den Übergang zum hier anschließenden Leiblachtal (Gewässer mit begleitendem Ufergehölz) dar; hier befindet sich eine Grünfläche mit Gehölzen (z.T. bestehendes Regenrückhaltebecken). Im Süden grenzt an den Geltungsbereich eine Häuserzeile an, an welche sich südlich die den Ortsteil durchlaufende Bundesstraße B 32 anschließt. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die "Benedikt-Weiß-Straße" begrenzt, auf die wie im Süden und Südwesten ebenfalls Bestandsbebauung folgt. Dem Änderungsbereich kommt auf Grund der bestehenden Bebauung eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und (wegen der Ortsrandlage) eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Der zweite Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Meckatz unmittelbar südlich der Bundesstraße 32. Er wird im Süden von der Bahnlinie "Buchloe-Lindau", im Osten von einem bestehenden Wohngebiet und im Westen von der freien Landschaft mit einzelnen Gebäuden entlang der Bundesstraße begrenzt. Der Bereich wird zu etwa einem Viertel bereits gewerblich genutzt (Logistikflächen der Fa. Meckatzer: Gebäude, Lager-/Stellplatzflächen). Die verbleibenden, südlich liegenden Teile des Änderungsbereichs unterliegen landwirtschaftlicher Nutzung (Grünland).

- 4.3.3.3 Nordöstlich des ersten Änderungsbereichs und teilweise in diesen hineinragend verläuft das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop Nr. 8325-0083 "Schlucht der Laiblach nördlich Meckatz". Dieses wird im Rahmen der vorliegenden Änderung nachrichtlich dargestellt. Die bislang hier bestehende Darstellung eines Gewerbegebietes wird zurückgenommen; stattdessen wird der sich mit dem Biotop überlagernde Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie als Grünfläche dargestellt. Ein Eingriff in das Biotop erfolgt nicht. In den südwestlichen Änderungsbereich ragt das hier anschließende Biotop "Streuobst nördlich Heimenkirch und in Meckatz" (Nr. 8325-0306-006) hinein. Bei der amtlichen Biotopabgrenzung handelt es sich offensichtlich um eine ungenaue Grenzziehung oder eine veraltete Darstellung, da der als Biotop dargestellte Bereich bereits mit einem Gebäude bebaut ist. Tatsächlich erfolgt durch die Planung kein Eingriff in hier bestehende Obstbäume.
- 4.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Beseitigung von Niststätten geschützter Arten (Haussperlinge, Fledermäuse) sowie beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Errichtung weiterer hoher und massiver gewerblicher Bauten in einer aus der freien Landschaft einsehbaren Ortsrandlage. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Eingriffsminde rung sind vor dem Abbruch der betreffenden Gebäude Ersatzniststätten anzubringen. Eingriffe in das nördlich angrenzende Biotop sind zu unterlassen. Zudem sind standortbezogene bzw. ortstypische Begrünungsmaßnahmen umzusetzen.
- 4.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens durchzuführen. In diesem Zusammenhang sind auch entsprechende Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen nachzuweisen.
- 4.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung werden die überplanten voraussichtlich weiterhin überwiegend gewerblich (Brauerei) sowie in geringerem Umfang landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion

für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

4.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

4.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Online-Viewer) des Bayerischen Landesamts für Umwelt
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Markt Heimenkirch)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Marktes Heimenkirch
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 23.01.2020 im Landratsamt Lindau (B) (ergänzter Vermerk vom 10.02.2020) mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Baurechtsbehörde (Wasserrechtsverfahren für Einleitung von Niederschlagswasser in die Leiblach), der Unteren Naturschutzbehörde (naturschutzrechtlicher Ausgleich, Artenschutz in Bezug auf Haussperlinge und Fledermäuse) sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde (Darstellung einer "Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" und Darlegung der Immissionsschutzkonflikte/-lösungen in der Begründung)
- Antragsunterlagen der Meckatzer Löwenbräu Benedikt Weiß KG zum Genehmigungsverfahren nach § 16 Abs. 1 BImSchG vom 30.03.2020 mit Angaben zu: Standort und Umgebung der

Anlage, Anlagen- und Verfahrensbeschreibung, gehandhabten Stoffen, Luftreinhaltung, Lärm-schutz, Anlagensicherheit, Abfälle/Reststoffe, Energieeffizienz, Arbeitsschutz, Wasser/Abwasser, Naturschutz sowie Bauunterlagen gemäß BauVorIV

- Schalltechnische Untersuchung der Fa. Loos & Partner Ingenieurbüro mit Entwurfs-Datum vom 18.03.2020 (zu den Gewerbelärm-Immissionen aus dem Betriebsgelände der Fa. Meckatzer Löwenbräu und den notwendigen durch den Betrieb durchzuführenden Schallschutzmaßnahmen)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 09.04.2020 (zum Vorkommen geschützter Tierarten im ersten Änderungsbereich und notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen)

5.1 Erschließungsrelevante Daten

5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Änderungsgeltungsbereiches: 5,41 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Landwirtschaftliche Nutzfläche	Gewerbliche Baufläche (G)	0,80 ha
Gewerbegebiet (GE)	Gewerbliche Baufläche (G)	4,15 ha
Gewerbegebiet (GE)	Landwirtschaftliche Nutzfläche	0,25 ha
Gewerbegebiet (GE)	Gliedernde bzw. abschirmende Grünflächen	0,21 ha

5.1.2 Erschließung

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Abwasserkanalisation

5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: die Anlage des Zweckverbandes Wasserversorgung "Heimenkirch-Opfenbach"

5.1.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

5.1.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg i. Allgäu

5.1.2.5 Gasversorgung durch: die Thüga Energienetze GmbH, Wangen

5.1.2.6 Müllentsorgung durch: den Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK) Kempten (Allgäu)

5.1.2.7 Durch die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Meckatzer Löwenbräu" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

5.2 Zusätzliche Informationen

5.2.1 Planänderungen

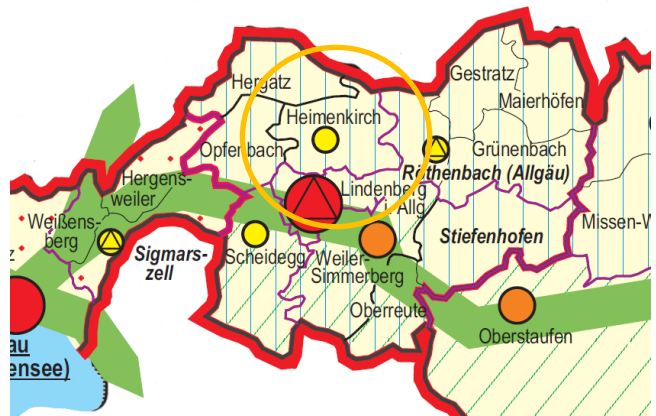
5.2.1.1 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 14.07.2020 enthalten):

- 5.2.1.2 – Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Überlagerung der Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes mit den bestehenden und geplanten Gebäuden der Fa. Meckatzer Löwenbräu mit Änderungsgeltungsbereich



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Darstellung als Kleinzentrum und als "Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



Blick von Westen auf die bestehende Anlage zur Abwasserneutralisation und das nördlich anschließende Tal der "Leiblach"



Blick von Westen auf die bestehende Logistikhalle



Blick von Nordwesten auf die südwestlich des Änderungsbereiches anschließende Bestandsbebauung



8.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 10.02.2020. Der Beschluss wurde am 17.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Heimenkirch, den

.....
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 17.02.2020 bis 17.05.2020 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.05.2020 bis 23.06.2020 (Billigungsbeschluss vom 20.04.2020; Entwurfsfassung vom 20.04.2020; Bekanntmachung am 06.05.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Heimenkirch, den

.....
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 23.01.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 29.04.2020 (Entwurfsfassung vom 20.04.2020; Billigungsbeschluss vom 20.04.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heimenkirch, den

.....
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

8.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 14.07.2020 über die Entwurfsfassung vom 20.04.2020.

Heimenkirch, den
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

8.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Lindau erfolgte am mit Bescheid vom
....., Nr. bzw. mit Schreiben vom

Heimenkirch, den
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

8.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Meckatzer Löwenbräu" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Heimenkirch, den
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

8.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6a Abs. 1 BauGB)

Der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Meckatzer Löwenbräu" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Heimenkirch, den
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

8.8 Übermittlung in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben

Die Bauleitplanung wird der Regierung von Schwaben zur Aufnahme in das Rauminformationssystem übermittelt.

Heimenkirch, den

.....
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 20.04.2020

Verfasser:

.....
(i.A. David McLaren)

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".