



Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 20.04.2020
Büro Sieber
www.buerosieber.de

Markt Heimenkirch
Zusammenfassende Erklärung zur 16. Änderung des
Flächennutzungsplanes im Bereich "Meckatzer Löwenbräu"

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

1.1 Für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Meckatzer Löwenbräu" 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 20.04.2020 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Meckatzer Löwenbräu" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.01.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Äußerung:

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen. In Zusammenhang mit der Bauleitplanung und der sich dann daraus ergebenden Verpflichtung zu einem Ausgleich wird auf Nr. 5, Spiegelpunkt 2 der Aktennotiz vom 20.02.2019 verwiesen.

Stellungnahme vom 27.05.2020 zur Fassung vom 20.04.2020 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Baurechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB:

In Vorgriff auf den zu erwartenden Bauantrag weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die erheblichen Beeinträchtigungen mit Maßnahmen für den Naturschutz und die Landschaftspflege auszugleichen sind. Hierfür werden Flächen erforderlich sein, die für einen entsprechenden Ausgleich

auch geeignet sind. Die untere Naturschutzbehörde steht für eine Vorauswahl und Bewertung potenzieller Flächen der Gemeinde und dem Vorhabensträger gerne zur Verfügung. Dies gilt auch für den Vorschlag geeigneter Suchräume.

Artenschutz nach § 44 Absatz 1 BNatSchG:

Nach Prüfung des Artenschutzrechtlichen Kurzberichts vom 09. April 2020 ist die fachgutachterliche Einschätzung plausibel und nachvollziehbar. Unter Berücksichtigung der möglichen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG kann begründet davon ausgegangen werden, dass eine Planung in einen Verbotstatbestand hier wenig wahrscheinlich ist.

Diese Prüfung gilt vorbehaltlich der Ergebnisse zu den noch ausstehenden Erfassungen zur Zauneidechse.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisenden Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Dem Markt sowie dem Vorhabenträger ist bewusst, dass entsprechende Flächen zu finden und zu sichern sind. Der Markt Heimenkirch ist vorsorglich und langfristig bereits seit längerem darum bemüht, Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich – nicht nur für das vorliegende Projekt, sondern auch für weitere bauliche Entwicklungen in anderen Bereichen – zu erwerben und steht hierzu bereits in Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde. Sobald für die Erweiterungsvorhaben der Fa. Meckatzer konkrete Flächen ermittelt sind, wird der Markt erneut auf die Untere Naturschutzbehörde zugehen, um geeignete Maßnahmen zu deren naturschutzfachlicher Aufwertung abzustimmen.

Die Feststellung, dass die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht dargestellte fachgutachterliche Einschätzung plausibel und die Planung in einen Verbotstatbestand wenig wahrscheinlich ist, wird zur Kenntnis genommen.

Es wurden zwei weitere Reptilienerfassungen durchgeführt. Bei der zweiten Begehung wurde im Randbereich eine Eidechse (vermutlich Zauneidechse) nachgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass es sich nur um ein kleines Vorkommen handelt. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind artenschutzrechtliche Belange nicht abschließend zu lösen, auf Ebene der Baugenehmigung wird das Vorkommen jedoch berücksichtigt, indem Maßnahmen zur Habitatverbesserung im Umfeld des Fundpunktes umgesetzt werden. Der artenschutzrechtliche Kurzbericht wird hinsichtlich der neuen Erkenntnisse ergänzt.

Stellungnahme vom 08.06.2020 zur Fassung vom 20.04.2020 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Um bei der Planung eines eventuell notwendigen Ausgleichs den Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten, sollte Folgendes beachtet werden:

- Notwendige Ausgleichsflächen auf ein Mindestmaß begrenzen.
- Inanspruchnahme nur schlecht landwirtschaftlich nutzbarer Flächen.
- Ausgleich möglichst im Geltungsbereich durch eine Aufwertung der Grünflächen umsetzen.
- Aufwertung von bereits bestehenden Ausgleichsflächen oder Biotopen.

Bei der Auswahl der Gehölze sollten grundsätzlich Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S.2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) genannten, vermieden werden.

Als Ausnahme hierzu ist die Pflanzung regionaltypischer und resistenter Obsthochstämme zulässig.

Darum sollte bei der Obstsortenauswahl auf feuerbrandtolerante Obstsorten geachtet werden, die in der Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau aufgeführt sind. Diese Liste erhalten Sie unter folgender Adresse: <http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/feuerbrandtolerant.pdf> Auskunft erteilt hierzu auch die Obstbauberatung an der Sprechstelle des AELF Kempten in Lindau. Bewährt haben sich die Sorten, als reine Mostäpfel: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel, Welschisner; für Verarbeitung und Verzehr: Boskoop, Rewena, Sonnenwirtsapfel

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Auf der Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung sind noch keine Ausgleichsmaßnahmen festzulegen, da durch die vorbereitende Bauleitplanung noch kein Baurecht geschaffen wird und es folglich auch nicht zu konkret zu ermittelnden Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kommt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Hierbei werden die dargelegten Hinweise zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange beachtet. Ebenso werden auf einer späteren, verbindlichen Planungsebene die Hinweise zur Gehölz-Auswahl beachtet, um die Ausbreitung von Erkrankungen im Obst- und Ackerbau zu vermeiden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.04.2020:

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen

für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung 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.

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 Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.01.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Äußerung:

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG abzuschätzen, ist eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchzuführen (Haussperlinge, Fledermäuse). Diese kann unabhängig von Witterung und Jahreszeit stattfinden. Die Anforderungen sind vom Büro Sieber mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Stellungnahme vom 27.05.2020 zur Fassung vom 20.04.2020 des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:

Stellungnahme:

Die Maßnahmen zum Artenschutz erscheinen uns ausreichend.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Markt nimmt erfreut zur Kenntnis, dass der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Lindau, die Maßnahmen zum Artenschutz für ausreichend hält. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.04.2020:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

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

Stellungnahme vom 08.06.2020 zur Fassung vom 20.04.2020 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Altlasten und Vorsorgender Bodenschutz

Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Alt-ablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren. Das Schutzgut Boden ist plausibel und ausreichend im Umweltbericht zum FNP dargestellt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass keine kartierten Altlasten betroffen sind. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.04.2020:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 (geschottet) 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.

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 Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 05.05.2020 zur Fassung vom 20.04.2020 des Landratsamtes Lindau, Wasserrecht:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die Einleitung des Niederschlagswassers aus den bebauten und befestigten Flächen hat entsprechend der vorliegenden wasserrechtlichen Erlaubnis/Erlaubnisse zu erfolgen, bzw. bei Erhöhung des Einzugsbereiches ist eine entsprechende Änderung zu beantragen.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht mit objektkonkreten Bauvorhaben verbunden. Eine Änderung der Einleitungserlaubnis wurde aber bereits beantragt und durch das Landratsamt Lindau genehmigt. Auf die Details im entsprechenden Genehmigungsverfahren wird verwiesen.

Stellungnahme vom 08.06.2020 zur Fassung vom 20.04.2020 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Bezüglich der o.g. Änderung des Flächennutzungsplans (Fassung vom 20.04.2020) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wir geben jedoch folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:

1. Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung.

Die Wasserversorgung des Bauvorhabens ist durch Anschlussmöglichkeit an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Wasserversorgung Heimenkirch-Opfenbach sichergestellt.

2. Gewässerschutz

Das Schmutzwasser ist über die gemeindliche Kanalisation an die Abwasserbehandlungsanlage des Abwasserverbandes Obere Leiblach anzuschließen, auf dessen Klärwerk es nach dem Stand der Technik gereinigt werden kann.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll über das bestehende Regenrückhaltebecken in die Leiblach eingeleitet werden. Die hierfür erforderliche Erweiterung der bestehenden Einleitungserlaubnis wurde bereits parallel zur aktuellen FNP-Änderung beantragt und durch das Landratsamt Lindau genehmigt. Demnach ist das bestehende Regenrückhaltebecken (Baujahr 2000, Rückhaltevolumen 190 m³) gemäß den Vorgaben der aktuellen Regelwerken DWA M 153 und A 117 auf ein Rückhaltevolumen von mindestens 239 m³, einen Drosselabfluss von 13 l/s und einen minimalen Freibord von 0,30 m bei maximalem Beckeneinstau umzurüsten (vgl. Bescheid vom 02.03.2020). Dies soll u.a. durch eine Höherlegung der Notüberlaufschwelle, sowie durch eine geringfügige Dammerhöhung erreicht werden.

3. Oberflächengewässer

Der Änderungsbereich des FNP grenzt, soweit anhand des Planungsmaßstabs ersichtlich, im östlichen Bereich direkt an die Leiblach an. Durch die beabsichtigte Erhaltung des Ufergehölzstreifens wird auf die ökologischen Funktionen des Gewässers ausreichend Rücksicht genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass keine Trinkwasserschutzgebiete, sowie Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung betroffen

sind. Bezüglich des Niederschlagswassers wird die Zusammenfassung des Genehmigungsverfahrens zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass die Darstellung zum Schutz der ökologischen Funktion der Leiblach als ausreichend erachtet werden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.04.2020:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- 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".

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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.

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 Marktgemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.04.2020:

Bestandsaufnahme:

- 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 geringem Luftbelastung auszugehen.
- Dem Änderungsbereich kommt insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

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

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 20.04.2020:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.01.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Lindau, Untere Immissionsschutzbehörde:

Äußerung:

In der Begründung zum Flächennutzungsplan sind die Konflikte im Bereich des Immissionsschutzes darzustellen und deren Lösung aufzuzeigen.

Hierfür wurden bereits Unterlagen für das Genehmigungsverfahren gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz erstellt, die bei der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes genutzt werden können.

Im Flächennutzungsplan ist die gesamte "gewerbliche Baufläche (G)" als "Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" darzustellen.

Stellungnahme vom 28.05.2020 zur Fassung vom 20.04.2020 des Landratsamtes Lindau, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen).

Einwendungen

Die beiden im aktuellen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellten Flächen sollen nach der geplanten Änderung als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Dies soll ermöglichen, dass in Zukunft auch Anlagen, die nicht in einem Gewerbegebiet zulässig sind (z. B. Anlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind) dort errichtet werden können.

Von solchen Anlagen gehen jedoch in der Regel erheblichen Emissionen aus, die auf die angrenzende Umgebungsbebauung, die als Mischgebiet und Wohngebiet dargestellt ist, einwirken, Demzufolge wurde die östliche gewerbliche Baufläche als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinn des Bundesimmissionsschutzgesetzes dargestellt.

Da an die westliche gewerbliche Baufläche in östlicher Richtung ein allgemeines Wohngebiet angrenzt und nördlich Einzelanwesen im Außenbereich mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes existieren, ist die o. g. Darstellung auch für die vollständige westliche gewerbliche Baufläche vorzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan dient als vorbereitende Bauleitplanung mit der Änderung von Gewerbegebiet (GE) zu einer gewerblichen Baufläche (G) für den Fall, dass dort in Zukunft ein Bebauungsplan aufgestellt wird. In diesem Bebauungsplan, für dessen Aufstellung es aktuell noch keine konkreten Pläne gibt, könnten Anlagen geplant werden, die nur in einem Industriegebiet (GI) zulässig sind. Auch in diesem Bebauungsplan unterschiedliche Anlagentypen zulässig sein sollen, muss dieser aus einer einzelnen Fläche im Flächennutzungsplan entwickelt sein, weshalb hier also die Änderung von Gewerbegebiet (GE) zu gewerblichen Bauflächen (G) notwendig ist. Dennoch ist die Fa. Meckatzer mit zwei Standorten im

Orts-Teil Meckatz vertreten. Der Hauptstandort nördlich der Bundesstraße B 32 ist das Betriebsgelände, auf dem die Anlagen stehen, die Gegenstand des aktuell laufenden Antragsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind. Auf der südlich der Bundesstraße B 32 gelegenen Fläche sind Lager- und Verladeflächen für die Produkte der Fa. Meckatzer. Anlagen wie im Hauptstandort sind dort auf absehbare Zeit nicht geplant. Ein eventuell kommender Bebauungsplan wird daher in der Zulässigkeit von Anlagentypen zwischen diesen Standorten hinreichend unterscheiden. Um diese Differenzierung auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes widerzuspiegeln und dies auch an die ortsansässige Bevölkerung entsprechend zu kommunizieren, hat sich der Markt Heimenkirch bewusst dazu entschieden, lediglich die östliche gewerbliche Baufläche als Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu kennzeichnen.

Stellungnahme:

Rechtsgrundlagen: § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Rechtsgrundlage wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

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

Die gesamte westliche gewerbliche Baufläche ist als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinn des Bundesimmissionsschutzgesetzes darzustellen.

In Nr. 3.4 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist zu ergänzen, dass der Nutzungskonflikt zwischen der gewerblichen Nutzung auf der westlichen gewerblichen Baufläche und der benachbarten Wohnnutzung im Rahmen der Entwicklung von Bebauungsplänen in diesem Bereich zu untersuchen und zu lösen ist.

Darüber hinaus ist klar zu stellen, dass sich die Ausführungen in Nr. 3.4 der Begründung in der Fassung vom 20.04.2020 nur auf die östliche gewerbliche Baufläche beziehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der o.g. genannten Ausführungen kann der Forderung, die gesamte westliche gewerbliche Baufläche als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG darzustellen, nicht nachgekommen werden.

Die Ausführungen in der Begründung unter 3.4 werden wie angeregt redaktionell angepasst.

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Die festgesetzten Mischgebiete sind gemäß der Anlage zur Planzeichenverordnung braun und nicht rot darzustellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Darstellung entsprechend der Anlage zur Planzeichenverordnung werden zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Meckatzer Löwenbräu" handelt es sich um eine Änderung einer Teilfläche des Flächennutzungsplanes. Innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches sind keine Mischgebiete dargestellt. Der Flächennutzungsplan des Marktes Heimenkirch weist mehrere Mischgebiete auf, die alle rot dargestellt sind. Die Zeichenerklärung führt ebenfalls Mischgebiete mit roter Signatur auf. Da der Änderungsgeltungsbereich keine Mischgebiete umfasst, ist eine Änderung nicht möglich. Darüber hinaus ist eine Änderung eines Teilbereiches nicht zielführend, da dann weiter unterschiedliche Darstellungen für den gleichen Gebietstyp vorhanden wären. Eine Änderung dieser Darstellung ist nur im Rahmen einer FNP-Neuaufstellung sinnvoll. Der Markt nimmt die Anregung dennoch für eine mögliche Fortschreibung auf.

Stellungnahme vom 08.06.2020 zur Fassung vom 20.04.2020 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:

Stellungnahme:

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 die beiden Plangebiete ein. Wir bitten um einen entsprechenden Hinweis im Textteil.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Da es sich um eine Flächennutzungsplan-Änderung handelt, gibt es zur Planzeichnung keine gesonderten Hinweise. Das Einwirken landwirtschaftlicher Emissionen wird unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" im Umweltbericht ergänzt. Der Markt sieht hier jedoch auf Grund der geplanten gewerblichen Nutzung kein Konfliktpotenzial.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.04.2020:

Bestandsaufnahme:

— 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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 Lärmbelastigung 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.

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".

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.

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.

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

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

Stellungnahme vom 05.05.2020 zur Fassung vom 20.04.2020 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München:

Stellungnahme:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Aus Sicht der Baudenkmalpflege bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände.

Unmittelbar angrenzend an das Vorhabengebiet befindet sich jedoch ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG: Meckatz 2. Ehem. Rotgerberei, traufständiger Bau mit Mansarddach und Gaubenreihe, Haustür bez. 1828, im Kern wohl Bau des 18. Jh.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass konkrete Bauvorhaben, die sich auf die Substanz oder Gestalt (inkl. Umfeld) des Baudenkmals auswirken können, bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind und überdies einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der Einreichung von Bauanträgen wird die Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung beachtet.

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegen nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmäler. Allerdings liegen im direkten Umfeld des Planungsgebiets bekannte Bodendenkmäler:

- D-7-8325-0018 Straße der römischen Kaiserzeit.
- D-7-8325-0017: Burgus der römischen Kaiserzeit.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Im Umfeld dieser Denkmäler sind regelmäßig weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bzw. Geltungsbereich der 16. Änd. des FNP bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen wird zur Kenntnis genommen. Bei der Einreichung von Bauanträgen wird die Notwendigkeit einer denkmalrechtlich Genehmigung beachtet.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.04.2020:

Bestandsaufnahme:

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

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 das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau 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 Marktgemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.04.2020:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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 Marktgemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.04.2020:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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.

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

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

Stellungnahme vom 27.05.2020 zur Fassung vom 20.04.2020 des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:

Stellungnahme:

Gegen die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erheben wir keine Bedenken. Wir begrüßen, dass im Zuge dieser Änderung der Abstand zu den Schutzgebieten an der Leiblach vergrößert wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Markt nimmt erfreut zur Kenntnis, dass der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Lindau, gegen die Flächennutzungsplan-Änderung keine Bedenken erhebt und die Vergrößerung des Abstands zu den Schutzgebieten an der Leiblach begrüßt.

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.04.2020:

Bestandsaufnahme:

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.

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 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.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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 Leiblach anzunehmen; diese Bereiche sind von der Änderung nicht berührt bzw. profitieren von einem zukünftig größeren Abstand der dargestellten gewerblichen Baufläche.

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

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

Stellungnahme vom 27.05.2020 zur Fassung vom 20.04.2020 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Dem o.g. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme vom 29.05.2020 zur Fassung vom 20.04.2020 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Oben genanntem Vorhaben stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.04.2020:

Bestandsaufnahme:

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).

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.

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 20.04.2020 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Meckatzer Löwenbräu" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.01.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Lindau, Untere Baurechtsbehörde und Bauleitplanung:

Äußerung:

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, die Zulässigkeit richtet sich demnach nach § 35 BauGB. Das Vorhaben gehört nicht zu den sogenannten "privilegierten Vorhaben" nach § 35 Abs. 1 BauGB. Eine Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB kann in Aussicht gestellt werden. Voraussetzung dafür ist, dass "öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert" ist.

Um die Voraussetzungen des § 35 Abs. 2 zu schaffen, muss der Flächennutzungsplan geändert werden, da gemäß § 35 Abs. 3 eine Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen insbesondere vorliegt, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Für den bereits als "Gewerbegebiet (GE)" dargestellten Bereich ist eine Änderung hin zu "gewerblichen Bauflächen (G)" geplant, um für die Zukunft Planungssicherheit zu schaffen, sollten einmal Anlagen geplant sein, die in einem "Gewerbegebiet (GE)" nicht zulässig sind. Für den Bereich der Neuvorhaben ist aktuell "Landwirtschaftliche Fläche" dargestellt, was ebenfalls in "gewerbliche Bauflächen" geändert werden soll. Für den Bereich des Regenrückhaltebeckens soll lediglich "landwirtschaftliche Fläche" dargestellt werden. Das Biotop Nr. 8325-0083 "Schlucht der Laiblach nördlich Meckatz" soll ebenfalls nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Verfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz eingeleitet.

Für die Einleitung von Wasser aus dem Regenrückhaltebecken in die Laiblach ist ein wasserrechtliches Verfahren notwendig, welches ebenfalls parallel läuft.

Stellungnahme vom 29.05.2020 zur Fassung vom 20.04.2020 der Industrie- und Handelskammer Schwaben, Bauleitplanung, Augsburg:

Stellungnahme:

Wir möchten rein vorsorglich, im Sinne einer ordnungsgemäßen formalen Öffentlichkeitsbeteiligung für unsere Mitgliedsunternehmen, auf die Anwendungshinweise für die Auslegung im Katastrophenfall des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom 24.03.2020 (Aktenzeichen 25-4611.110) hinweisen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Auslegung im Katastrophenfall werden zur Kenntnis genommen. Die Marktgemeinde hat die Hinweise des Staatsministeriums vom 24.03.2020 zur Auslegung beachtet und darüber hinaus die Auslegungsfrist über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus verlängert.

Stellungnahme vom 27.05.2020 zur Fassung vom 20.04.2020 des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:

Stellungnahme:

Wir stellen jedoch die Frage, wie es geschehen kann, dass eine im FNP ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche im Vorfeld als Gewerbefläche genutzt und weitestgehend versiegelt werden konnte. In der Begründung ist zu lesen:

"Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient dazu, die Darstellungen des rechtsgültigen Planes an den tatsächlichen Bestand anzupassen."

Dienen Flächennutzungspläne denn nicht der vorausschauenden Planung und legen Nutzungen im Vorfeld fest? In diesem Fall wird offensichtlich ein rechtlicher Mangel im Nachhinein geheilt. So etwas sollte in Zukunft nicht mehr passieren!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ansicht, dass durch die vorliegende Planung ein "rechtlicher Mangel im Nachhinein geheilt" wird, teilt der Markt nicht. Der Flächennutzungsplan ist die vorbereitenden Bauleitplanung des Marktes. Die bestehenden Bauten wurden nach den Maßgaben der § 34 und § 35 BauGB vom Landratsamt Lindau genehmigt. Nach Auffassung sowohl des Marktes Heimenkirch als auch des Landratsamtes Lindau lagen die Anwendungsvoraussetzungen der § 34 und § 35 BauGB stets vor. Während die bestehenden Planungen stets genehmigungsfähig waren, besteht jetzt der Wunsch nach in der Höhe und Größe weitergehenden Planungen auf Flächen, die aktuell als Lagerflächen genutzt werden. Diese sind lediglich nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig. Voraussetzung

dafür ist allerdings, dass die Darstellung des Flächennutzungsplanes dem nicht entgegensteht. Es wird also nicht ein "rechtlicher Mangel" "geheilt", sondern vielmehr ist der aktuelle Anlass schlichtweg anders zu bewerten als vorhergehende.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

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

Stellungnahme vom 05.06.2020 zur Fassung vom 20.04.2020 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Das Gebiet nördlich der B 32 wird mittelbar über eine gemeindliche Straße (Benedikt-Weiß-Straße), sowie durch eine unmittelbare Zufahrt an das übergeordnete Straßennetz, hier die B 32, angeschlossen.

Das Gebiet südlich der B 32 ist im Bereich des Knotenpunktes B 32 / Li 7 mit einer direkten Zufahrt an die B 32 angeschlossen.

Insofern bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Kempten keine Einwände zu den Änderungen des Flächennutzungsplanes.

Im Hinblick auf eventuell vorgesehene, künftige Erweiterungen der Baugebiete behalten wir uns die Forderung für eine Umgestaltung der o.g. Einmündung/Zufahrten auf Kosten des Veranlassers vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme über den verkehrlichen Anschluss des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.3 Belange der Eisenbahn:

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

Stellungnahme vom 13.05.2020 zur Fassung vom 20.04.2020 des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München:

Stellungnahme:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o. a. Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Aufgrund der im Planbereich liegenden Bahnstrecke 5362 Buchloe - Lindau sind jedoch nachfolgende Hinweise zu beachten:

Die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes darf durch in der Nähe stattfindende bauliche Maßnahmen nicht gefährdet werden.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie einzuhalten sind und Bepflanzungen so gewählt werden, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann.

Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen, wie Erschütterungen und Lärm, sind hinzunehmen. Gegebenenfalls auftretende Immissionen durch den Bahnverkehr sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen und zu regeln.

Vorstehende Hinweise könnten insbesondere für den zweiten Änderungsbereich (nördlich der Bahnstrecke 5362 und südlich der Bundesstraße 32) eine Rolle spielen.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Innerhalb des DB-Konzerns erfolgt dies durch die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, als Clearingstelle.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der Einreichung von Bauanträgen wird die Notwendigkeit einer Abstimmung mit dem Eisenbahn-Bundesamt und der Clearingstelle der Deutschen Bahn AG berücksichtigt.

2.1.4 Land-/Forstwirtschaft:

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

Stellungnahme vom 08.06.2020 zur Fassung vom 20.04.2020 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Durch die geplante Bebauung geht landwirtschaftliche Nutzfläche unwiederbringlich verloren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie zur Einwirkung von landwirtschaftlichen Emissionen wird zur Kenntnis genommen.

Das Erfordernis zur Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ergibt sich daraus, dass der bestehende Betrieb der Fa. Meckatzer erweitert werden soll. Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, kommt nur der gewählte - bereits über den Bestand erschlossene - Standort infrage. Auf Grund der wirtschaftlichen Bedeutung des Unternehmens für den Markt Heimenkirch möchte der Markt die geplante Erweiterung ermöglichen und unterstützen. Daher wird der gewerblichen Nutzung an dieser Stelle ein höheres Gewicht als dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen zugesprochen.

Stellungnahme vom 05.06.2020 zur Fassung vom 20.04.2020 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Forst, Immenstadt:

Stellungnahme:

Im Bereich von "Meckatzer Löwenbräu" soll zur Weiterentwicklung des Betriebes der Flächennutzungsplan geändert werden.

Die beiden Teilbereiche wurden aus forstlicher Sicht überprüft und dabei kommen wir zu dem folgenden Ergebnis:

Die Teilfläche südlich der B32 bis zum Bahngelände berührt forstliche Belange nicht.

Die andere Teilfläche nördlich der B32 stößt im Norden an die flußbegleitenden Wälder der Laiblach an. Dabei liegt die Uferbestockung zwar einige Meter abseits der Außengrenzen des betroffenen Bereiches. Aber da nach der vorliegenden Planung die Bebauung bis an die Grenze des Erweiterungsbereichs gehen soll, kann nicht ausgeschlossen werden, dass aus der naturnahen, uferbegleitenden Bestückung Kronenteile bzw. Äste auf die geplante Lagerhalle brechen können.

Der Abstand zum Wald wird in Teilbereichen unter 20 Meter liegen.

Da sich der Auwald entlang der Laiblach aber unterhalb des Baugeländes befindet, werden die Probleme letztendlich als gering erachtet.

Die angrenzenden Aspen, Weiden und Eschen stellen ein überschaubares Risiko für das Bauvorhaben dar.

Bei Umsetzung des Vorhabens soll, wie beim Außentermin am 20.02.2019 auf eine stabile Außenwand geachtet werden, um das Schadensrisiko nochmals zu mindern.

Unter dieser Maßgabe werden aus forstlicher Sicht keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes erhoben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass beim zweiten Änderungsbereich (Teilfläche südlich der B 32) forstliche Belange nicht berührt sind.

Dem Markt sowie dem Vorhabenträger ist bewusst, dass im ersten Änderungsbereich der nördlich angrenzende Auwald der Laiblach potenziell Schäden an Gebäuden durch herabbrechende Äste o.ä. verursachen kann. Dieses Risiko ist jedoch gering; der Vorhabenträger wird die baulichen Anlagen so planen und ausführen, dass mögliche Schäden minimiert oder ganz vermieden werden.

2.1.5 Ver- und Entsorgung:

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

Stellungnahme vom 12.06.2020 zur Fassung vom 20.04.2020 der Bundesnetzagentur, Berlin:

Stellungnahme:

Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben empfehle ich Ihnen, bei Vorliegen konkreter Bauplanungen mit Höhen über 20 m (z.B. Windkraftanlagen, Hochspannungsfreileitungen, Masten, hohen Gebäuden/Wohngebäuden, Industrie- und Gewerbeanlagen etc.) so-

wie für Photovoltaikanlagen mit einer Fläche ab ca. 200 m², das Referat 226 der Bundesnetzagentur zu beteiligen. Für Ihre Anfrage verwenden Sie bitte das Formular im Anhang und senden es zusammen mit Ihrem Lageplan an: 226.Postfach@BNetzA.de

Anlage Formular zur Abfrage der Betreiber von Richtfunkstrecken im vorgegebenen Plangebiet

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bauherr wurde entsprechend informiert. Bei der Einreichung von Bauanträgen wird die Notwendigkeit einer Abstimmung mit der Bundesnetzagentur berücksichtigt.

Stellungnahme vom 18.05.2020 zur Fassung vom 20.04.2020 der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg:

Stellungnahme:

Grundsätzlich bestehen von den Elektrizitätsnetzen Allgäu GmbH (ENA) keine Einwände gegen die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Heimenkirch im Bereich "Meckatzer Löwenbräu", wenn folgende Hinweise beachtet werden:

Wie aus der beiliegenden Netzplankopie bzw. dem Übersichtsplan ersichtlich ist, verlaufen im Bereich der geplanten Erweiterungsmaßnahmen der Fa. Meckatzer Löwenbräu diverse 20-kV-Kabel bzw. Freileitungen der ENA, in der geplanten Zufahrt zum neuen Gär- und Lagerkeller steht ein 20-kV-Betonmast (Kabelaufführungsmast).

Um eine Bebauung wie geplant zu ermöglichen, muss dieser Betonmast entfernt und die dazugehörige 20-kV-Freileitung verkabelt werden. Außerdem soll nördlich des neuen Gär- und Lagerkellers eine neue kundeneigene Übergabestation errichtet werden. Für die 20-kV-Einspeisung dieser neuen Station sowie die Verkabelung der 20-kV-Freileitung muss gemeinsam mit dem Bauherrn ein Gesamtkonzept ausgearbeitet werden, entsprechend geeignete Kabeltrassen müssen festgelegt und genehmigt werden.

In dieser Angelegenheit hat es schon erste Gespräche mit dem Ing. Büro Werner Schwarz und unserem Mitarbeiter gegeben. Eine Verkabelung der Freileitung (und somit eine Freigabe dieses Bereichs zur geplanten Bebauung) kann unsererseits erst nach Vorliegen des o. g. Gesamtkonzepts erfolgen. Bitte beachten Sie dabei auch, dass derzeit sehr lange Lieferzeiten bezüglich 20-kV-Komponenten bestehen (> 36 Wochen bei Stationen).

Anlagen Netzplan, Übersichtsplan

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Anlagen der Elektrizitätsnetze Allgäu werden im Flächennutzungsplan als Versorgungseinrichtungen dargestellt. Diese Darstellung bleibt bei der Änderung des Flächennutzungsplanes erhalten. Dies ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausreichend. Das objektkonkrete Bauvorhaben wird in einem separaten Baugenehmigungsverfahren behandelt. Der Verweis auf die dazu bereits laufenden Gespräche wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Handlungsbedarf für die Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich nicht.

2.1.6 Allgemeines zur Planung:

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

Stellungnahme vom 29.05.2020 zur Fassung vom 20.04.2020 der Industrie- und Handelskammer Schwaben, Bauleitplanung, Augsburg:

Stellungnahme:

Die IHK Schwaben begrüßt das Aufstellungsverfahren des o.g. Bebauungsplanes. Die vorzunehmenden Anpassungen ermöglichen es dem Unternehmen Meckatzer Löwenbräu sich am Standort zu erweitern und diesen für die Zukunft zu sichern. Die angedachten Planungen entsprechen somit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB den Belangen der Wirtschaft und tragen zum Erhalt, zur Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich daher aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken bei der Durchführung des Vorhabens.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass die IHK Schwaben der Änderung des Flächennutzungsplanes positiv gegenübersteht. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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.

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).

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 Alternative Planungs-Möglichkeiten und Standort-Wahl:

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

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

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. David McLaren)