SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissions-schutz | Landschafts-planung

Gemeinde Kißlegg
1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Entwurf
Fassung 24.02.2026
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	14
4	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	15
5	Hinweise und Zeichenerklärung	17
6	Satzung	21
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	23
8	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	29
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	30
10	Begründung – Sonstiges	31
11	Begründung – Bilddokumentation	32
12	Verfahrensvermerke	33

1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

1.1	Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
1.2	Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
1.3	Planzeichenverordnung	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	Landesbauordnung für Baden-Württemberg	(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25)
1.5	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 124)
1.6	Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
1.7	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 124)
1.8	Bundes-Immissionsschutzgesetz	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1 Milchwerk

Milchwerk

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen eines Milchwerkes.

Zulässig sind:

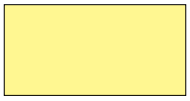
- Gebäude bzw. Räume für die Produktion, Lagerung und Weiterverarbeitung von Waren eines Milchwerkes
- Verkaufsräume, die dem Milchwerk deutlich in Form untergeordnet sind; die Verkaufsfläche darf eine Fläche von 100 m² nicht überschreiten
- Räume zur Verwaltung des zulässigen Milchwerkes
- Büro- und Sozialräume für Mitarbeiter, die dem Milchwerk zu- und in der Grundfläche untergeordnet sind
- Sanitärräume
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem zulässigen Milchwerk zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Stellplätze
- sonstige dem Betrieb zugeordnete Nebenanlagen (Einhausung für Kühlaggregate, Müllhäuschen etc.)

2.2	GR 8.800 m²	**Maximal zulässige Grundfläche** innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.3	Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche	Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte – Stellplätze und – Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen um weitere 11.000 m² überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
2.4	H .... m	**Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen, wie z. B. Antennen, Schornsteinen, Lüftungsanlagen, Aufzugsaufbauten etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.5	Höhe von Werbeanlagen	Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Gesamthöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 6,00 m über dem natürlichen Gelände. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
2.6		Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.7	Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der	Im Geltungsbereich sind außer den unter Ziffer 2.1 "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" genannte Nutzungen

überbaubaren Grundstücksfläche

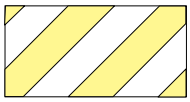
auch untergeordnete Nebenanlagen und sonstige Bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht wiedersprechen, zulässig (z.B. Wertstoffcontainer, Vordächer, unterirdische Tanks zur Speicherung von Regenwasser). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.8 

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9 

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10

Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11

Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.13 Behandlung von Niederschlagswasser in

Die Ableitung auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses und von Quellwasser in

den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

die Mischwasserkanalisation ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art.

Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Mischwasserkanal ausgeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig. Das genannte Niederschlagswasser ist (mit Ausnahme der über die Not-Entlastungen anfallenden Wassermengen) auf dem jeweiligem Grundstück, auf dem es anfällt durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen zu versickern.

Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und auszuführen.

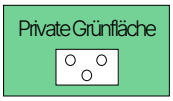
Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung wie oben beschrieben sind unzulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.14

Private **Grünfläche als Ein- und Durchgrünung sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung,** ohne bauliche Anlagen, zulässig sind Anlagen, die der Beseitigung von Niederschlagswasser dienen(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15 

Private **Grünfläche als Begrünung der repräsentativen Flächen**, ohne bauliche Anlagen, zulässig sind Anlagen, die der Beseitigung von Niederschlagswasser dienen sowie Fußwege und Werbeanlagen.

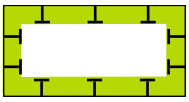
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16

Private **Grünfläche als Bach begleitende Zone sowie zur Einhaltung des Gewässerrandstreifens**, ohne bauliche Anlagen. Der Gewässerrandstreifen von

mindestens 5 m im Sinne des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ist einzuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17 

Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;**

Die öffentliche Grünfläche als Bach begleitende Zone/Gewässerrandstreifen ist als Extensivwiese (Glatthaferwiese, zweischürig) zu entwickeln. Aus dem östlich angrenzenden Uferbereich hineinragende Röhricht- oder Hochstaudenbestände sind zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die privaten Grünflächen sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Erfolgt eine Einsaat sind standortgerechte, heimische Saatgutmischungen zu verwenden.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.19 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für

- Stellplätze,
- Bodenbeläge bei den Tanks,
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.20 Lärmschutztechnische Bestimmung/en

Die Be- und Entladung an den Verladerampen ist auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt

Der Schallleistungspegel des Rückkühlers auf dem Dach des Hauptgebäudes darf einen Wert von 91 dB(A) tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und 69 dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten

Die Schallleistungspegel der beiden Kondensatoren auf dem Dach des Hauptgebäudes dürfen einen Wert von jeweils 101 dB(A) tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und 75 dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten

Die Schalleistungspegel der neun Rührwerke südliche des Produktionsgebäudes dürfen einen Schallleistungspegel von jeweils 69 dB(A) tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten

Von der Lärmschutzfestsetzung kann abgewichen werden, wenn fachgutachterlich der Nachweis erbracht wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm an den maßgeblichen Einwirkorten eingehalten werden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.21

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

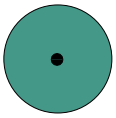
- Die Nutzung der Stellplätze ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schranke, Schild, Kette) auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen
- Der Lkw-Verkehr ist im gekennzeichneten Bereich auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen
- Von der Lärmschutzfestsetzung kann abgewichen werden, wenn fachgutachterlich der Nachweis erbracht wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm an den maßgeblichen Einwirkorten eingehalten werden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22 Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.23 

Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
- Auf max. 5 % der östlichen Grundstücksflächen sind Sträucher und Bäume, die nicht standortgerecht und heimisch sind, zulässig (z.B. Ziersträucher wie Felsenbirne).
- Die private Grünfläche als Begrünung der repräsentativen Flächen ist mit Gehölzen zu bepflanzen.

– Im Bereich der Parkplätze ist pro 5 angefangene Stellplätze mindestens ein Laubbaum (mind. 2. Ordnung) zu pflanzen.
– Im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstämme) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm sowie Sträucher zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

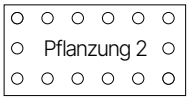
[Hinweis: Die Pflanzungen 1 und 6 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als für die Bebauung vorgesehene Fläche "Milchwerk" festgesetzt. Die Nummerierung ist daher angepasst.]

2.25

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung .

Pflanzung von repräsentativen Gehölzen im Bereich des bestehenden und geplanten Parkplatzes und Eingangs zum Laden ("s'Käslädle"). Es sind zwei Bäume der Wuchsklasse 1 sowie 6 der Wuchsklasse 2 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen und zu entwickeln.

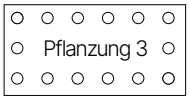
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.26 

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 2.

Es sind im Bereich der geplanten Halle an der Südseite zur Eingrünung mindestens 9 Bäume der Wuchsklasse 1 in Säulenform und Reihe zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.27 

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 3.

Pflanzung von lockeren Gehölz-Gruppen als lückiger Ufergehölz-Randstreifen und Betriebseingrünung. Hierzu sind mindestens 20 für Ufervegetation typische heimische Sträucher zu Pflanzen. Dazu kommen 4 Bäume der Wuchsklasse 1 und 6 Bäume der Wuchsklasse 2. Die Pflanzungen sind abschnittsweise von der Uferböschung zurückzuversetzen und durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. In den Randbereichen des "Zaisenhofer Bach" sind frische bis feuchte Krautsäume zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.28

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 4.

Pflanzung von standortgerechten Feldgehölzen mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern zur Eingrünung des Betriebes. Die Anzahl darf 5 Bäume der Wuchsklasse 1, 9 Bäume der Wuchsklasse 2 und 14 Sträucher nicht unterschreiten. Die Pflanzungen sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.29

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung der vorhandenen Ufervegetation, Pflanzbindung ;

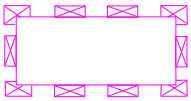
Die entlang des Zaisenhofener Baches vorkommenden Hochstaudenfluren, Rohrglanzgrasröhrichte, Kleinröhrichte und Quellfluren sind zu erhalten und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.30

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31 

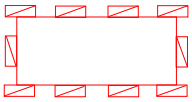
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Reitsportzentrum beim Löhle" der Gemeinde Kißlegg, die durch die diese 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgehoben wird.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" der Gemeinde Kißlegg

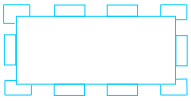
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.33 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen"

Die Inhalte der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" (Fassung vom 17.12.2020, rechtsverbindlich seit 07.04.2021) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.34 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Ausgleichsbedarf

Der Umfang des Ausgleichsbedarfes wird noch ermittelt und der Umfang der Maßnahmen und Lage der Ausgleichsflächen dementsprechend abgestimmt.

4 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

4.1

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" der Gemeinde Kißlegg

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Milchwerk Zaisenhofen" (Fassung vom 17.12.2020, rechtsverbindlich seit 07.04.2021) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flach- und Pultdächer. Die Aufständerung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständerung) und
- der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie

– sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m^3 Brutto-Rauminhalt

sind Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) und eine Begrünung zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.4 Farben und Materialien

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

Die Gestaltung der Fassade hat sich in die natürliche Landschaftsumgebung einzufügen. Insbesondere sind grelle, glänzende oder anderweitig unnatürliche Farben unzulässig. Glänzende, großflächige Fassaden und Fassadenteile sowie stark reflektierende Materialen an den Außenfassaden sind unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

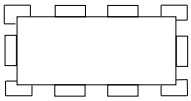
4.5 Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Werbeanlagen in den Baugebieten auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m^2 Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten.

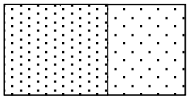
Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen darf 25 m^2 (pro Grundstück) nicht überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen ist nur indirekt zulässig und muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.). Sie ist so anzuordnen, dass Fußgänger oder Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

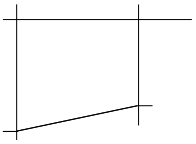
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

5.1 

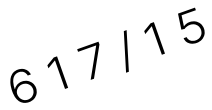
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden, teilaufgehobenen Bebauungsplanes "Reitsportzentrum beim Löhle" der Gemeinde Kißlegg (siehe Planzeichnung)

5.2 

Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4 

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.6

Bachlauf; "Zaisenhofer Bach" (ungefährer Verlauf, siehe Planzeichnung); verdolte Abschnitte sind mit einer gestrichelten; offene Abschnitte mit einer durchgezogenen Linie dargestellt

5.7

Böschungsoberkante des "Zaisenhofer Bach"

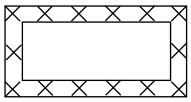
5.8

Gewässerrandstreifen von 5 m zur Böschungsoberkante des "Zaisenhofer Bach" - dieser ist im Sinne des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) einzuhalten.

5.9 Fuß- Verlauf der **geplanten Fußwegeverbindungen** innerhalb der Grünflächen (siehe Planzeichnung)

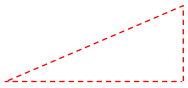
5.10 **Begrünung privater Grundstücke**

Für das Vorhaben wurde ein Freiflächengestaltungsplan erarbeitet (Fassung vom .....), in dem u.a. die Standorte der Bepflanzung konkretisiert und genauere Vorgaben zur Befestigung, Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen getroffen werden. Bei der Ausführung des Bauvorhabens einschließlich der Bepflanzung sind die Vorgaben des Freiflächengestaltungsplanes einzuhalten.

5.11 

Umgrenzung des Altstandorts "Betriebshof Allgäuland Käserei, Wangener Str. 42" (siehe Planzeichnung);

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

5.12 

Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,70 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

5.13 **Brandschutz**

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i. V. m. § 15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z. B. Zisterne) vorhalten.

Die Feuerwehr Kißlegg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die zuständige Stützpunktfeuerwehr Wangen im Allgäu kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i. S. d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Einwände gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen ist grundsätzlich ein zweiter baulicher Rettungsweg zu erstellen, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

5.14 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (z. B. Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gemäß § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5.15 Ergänzende Hinweise

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im

Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

5.16 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Kißlegg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.17 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der o.g. Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Kißlegg die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Der Bebauungsplan "Reitsportzentrum beim Löhle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Kißlegg (Genehmigung vom 23.03.1978; Bekanntmachung vom 14.04.1978) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 24.02.2026.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 24.02.2026 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 17.12.2020, rechtsverbindlich seit 07.04.2021). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 10.02.2026 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung), die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen, sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 24.02.2026 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Materialien für die Dachdeckung
- Farben und Materialien
- Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 5 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" der Gemeinde Kißlegg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB).

Kißlegg, den .....

.....
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

7.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Süden des Hauptortes der Gemeinde Kißlegg, im Norden des Ortsteiles "Zaisenhofen" auf dem Gelände des Milchwerk Zaisenhofen".

7.1.1.2 Der Geltungsbereich beinhaltet die Flächen des "Milchwerk Zaisenhofen" sowie die vor dem Milchwerk gelegene gemeindliche Erschließungsstraße sowie bachbegleitende Flächen im Westen des Geltungsbereiches.

7.1.1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 605 (Teilfläche), 617/4, 617/7 (Teilfläche), 617/8 (Teilfläche), 617/15 und 618/11 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügellandschaft bestimmt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich Gebäude, die das Ortsbild durch ihr Ausmaß und ihre Höhe prägen. Darüber hinaus sind Verkehrsflächen, Freiflächen sowie bachbegleitende Flächen enthalten.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Westen hin fallend. Die Geländeneigung befindet sich zum größten Teil im westlichen Teilbereich Richtung "Zaisenhofer Bach". Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Süden sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Für den Geltungsbereich wurde in den Jahren 2018-2021 der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Milchwerk Zaisenhofen" aufgestellt. Anlass waren die Erweiterungsabsichten des bestehenden Milchwerks. Die Weiterentwicklung des Milchwerkes am Standort Zaisenhofen hat in Bezug auf die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Kißlegg eine hohe Priorität. Die Gemeinde stellte den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Sicherung und Steuerung der Entwicklungsmöglichkeiten des Milchwerkes auf. Hiermit wurden langfristig Arbeitsplätze in der Gemeinde Kißlegg gesichert. Die Planungen des Vorhabenträgers wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14.06.2019 mit dem dazugehörigen Freiflächengestaltungsplan vom 15.05.2020 dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen, welcher unter anderem Regelungen zur Kostentragung und eine zur Frist für die Umsetzung des Vorhabens vorsah.

7.2.2.2 In der Zeit seit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben sich die Planungen des Vorhabenträgers soweit abgeändert, dass die neuen Planungen nicht mehr mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übereinstimmen. Der Vorhabenträger hat daher einen Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

7.2.2.3 Konkret plant der Vorhabenträger nun nicht mehr, den westlichen Bereich rein als Logistikgebäude zu realisieren. Vielmehr soll dieser Bereich auch für die Produktion genutzt werden. Des Weiteren soll die Pflicht zur Dachbegrünung entfallen. Diese Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat zu Konflikten im Bereich der Lebensmittelhygiene gesorgt, welche nicht ohne weiteres aufgelöst werden können. Außerdem soll die Gebäudehöhe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überschritten werden, da durch die neue Nutzungsgliederung ein neues Höhenkonzept vorliegt. Hierfür entfallen jedoch technische Dachaufbauten. Schließlich sollen Silos im südlichen Bereich des Geltungsbereiches entstehen, wo der rechtsverbindliche Bebauungsplan keine überbaubare Grundstücksfläche vorsieht. Durch die Neugestaltung der Hofflächen müssen außerdem die bestehenden Festsetzungen zur Freiflächengestaltung (Pflanzungen, Grünflächen) überarbeitet werden.

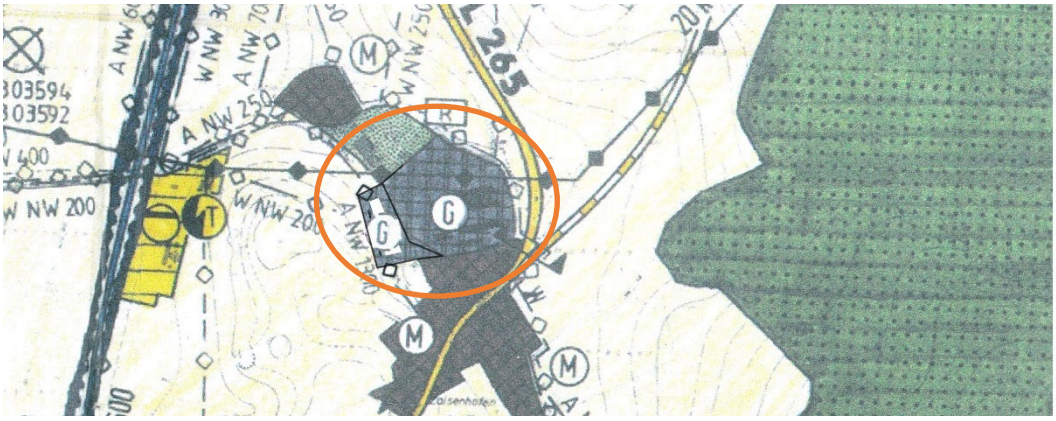
7.2.2.4 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

7.2.3.2 Die Gemeinde Kißlegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Gewerbliche Bauflächen (G)" dargestellt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungszweck "Milchwerk" kann aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit erfüllt. Ein Gewerbebetrieb dieser Art wäre in einem "Gewerbegebiet (GE)" zulässig.

Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "gewerbliche Baufläche".



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

7.2.3.4 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

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

7.2.4 Systematik der Planung

7.2.4.1 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

7.2.4.2 Der redaktionelle Aufbau der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt.

7.2.5 Infrastruktur und Verkehrsanbindung

7.2.5.1 Die Gemeinde Kißlegg beabsichtigt die Errichtung der sog. "Südspange" der Ortsumfahrung. In diesem Zuge soll nordöstlich des Geltungsbereiches in ca. 50 m Entfernung ein zunächst vier-, später fünfarmiger Kreisverkehr errichtet werden. Die Anbindung des Milchwerks soll zukünftig dann über diesen Kreisverkehr erfolgen. Die entsprechenden Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" und haben auf diese Änderung vorerst keine Auswirkungen.

7.2.5.2 Die Beseitigung von Abwasser aus dem Milchwerk erfolgt in die gemeindliche Kläranlage "Löhle" der Gemeinde Kißlegg. Für die Kläranlage bestehen seit mehreren Jahren Ausbaupläne. Die Planungen des Vorhabenträgers dieser 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" sind insofern darauf abgestimmt, dass der Vorhabenträger im Rahmen des Kläranlagenausbaus Flächen von der Gemeinde am Kläranlagengelände kauft und dort eine Vorklärung betreibt.

7.2.5.3 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die L 265 ("Wangener Straße") an das Verkehrsnetz angebunden.

7.2.5.4 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich des Ortszentrums des Teilortes Zaisenhofen mit Anbindung an den Bahnhof in Kißlegg gegeben.

7.2.5.5 Im Westen des Plangebietes ist ein Fuß- und Radweg geplant.

7.2.6 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.6.1 Vom Vorhaben wirken Gewerbelärmimmissionen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen ein. Diese wurden bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Milchwerk Zaisenhofen“ in der schalltechnischen Untersuchung vom 12.12.2018 (Büro Sieber) gemäß der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ermittelt und bewertet. Auf Grundlage der damaligen Ergebnisse wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte und somit die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung sicherstellen.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen unter Berücksichtigung der aktualisierten Planung sowie der angepassten Betriebsabläufe im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung vom 01.09.2025 (Sieber Consult GmbH) erneut gemäß TA Lärm ermittelt und bewertet. Die grundlegenden Rahmenbedingungen der Untersuchung aus dem Jahr 2018, insbesondere die maßgeblichen Einwirkorte sowie deren Schutzanspruch, wurden beibehalten. Anpassungen erfolgten hinsichtlich der zugrunde gelegten Schallemissionsansätze sowie der betrieblichen Abläufe entsprechend der geänderten Planung.

Die bestehenden Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden unverändert in die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen und um ergänzende Festsetzungen erweitert, die sich aus der aktualisierten Planung ergeben.

Wie bereits in der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2018 wurde davon ausgegangen, dass keine relevante gewerbliche Vorbelastung auf die maßgeblichen Einwirkorte einwirkt. Südlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet Zaisenhofen. Für dieses Gebiet sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Immissionsschutz, wie beispielsweise Emissionskontingente oder höchstzulässige flächenbezogene Schallleistungspegel, getroffen worden. Der geringste Abstand zwischen dem Gewerbegebiet und dem nächstgelegenen maßgeblichen Einwirkort beträgt ca. 150 m. Unter Ansatz gewerbegebietstypischer flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ergibt sich bereits allein aufgrund des Abstandes eine Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A). Unter zusätzlicher Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der vorhandenen Umgebungsbebauung, unter anderem eines großflächigen, mehrgeschossigen und geschlossenen Gebäudes auf den Flurstücken Nr. 632/1 und 632/2, das eine riegelartige Abschirmung bewirkt, ist von einer nochmals geringeren Vorbelastung auszugehen. Darüber hinaus wirkt das Gewerbegebiet Zaisenhofen von Süden auf die Bebauung ein, während die vom vorliegenden Plangebiet ausgehenden Geräusche von Norden auf diese einwirken. Aufgrund der unterschiedlichen Einwirkungsrichtungen ist lediglich von einer eingeschränkten Überlagerung der einzelnen Schallquellen auszugehen. Eine relevante gewerbliche Vorbelastung ist daher insgesamt nicht zu erwarten.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Einwirkorten tags und nachts um mindestens 1 dB(A) unterschritten werden. Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm sind nicht zu erwarten. Das Kriterium der TA Lärm hinsichtlich der An- und Abfahrten in den öffentlichen Verkehrsraum wird erfüllt.

Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sind im Bebauungsplan lärmschutztechnische Bestimmungen und Festsetzungen enthalten, die sich auf die Pegelbestimmenden Schallquellen beziehen. Um eine flexible Betriebsführung zu ermöglichen, kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn ein gutachterlicher Nachweis vorliegt, dass die Immissionsrichtwerte trotz der Abweichungen eingehalten werden. Dies ermöglicht z.B. geänderte Betriebsabläufe, wenn ein Ausgleich z.B. durch bauliche, abschirmende Maßnahmen geschaffen wird.

7.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

7.3.1 Stand vor der Änderung

7.3.1.1 Im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist im westlichen Bereich eine maximale zulässige Gebäudehöhe von 673,87 m ü. NN festgesetzt.

7.3.1.2 Im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind im südlichen Bereich keine Standorte für Silos vorgesehen.

7.3.1.3 Im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine extensive Dachbegrünung mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung und einer Substratstärke von mindestens 10 cm festgesetzt.

7.3.1.4 Im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ein feingliedriges Festsetzungskonzept mit kleinteiliger Abfolge von Grün- und Bauflächen aufgenommen.

7.3.2 Inhalt der Änderung

7.3.2.1 In der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im westlichen Bereich eine maximale zulässige Gebäudehöhe von GH 676,40 m ü. NHN festgesetzt.

7.3.2.2 In der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im südlichen Bereich Standorte für Silos vorgesehen.

7.3.2.3 In der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entfällt die Pflicht zur Dachbegrünung.

7.3.2.4 In der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine weniger kleinteilige Struktur von Grün- und Bauflächen festgesetzt, in der Folge entfallen Grünflächen. Die verbleibenden Festsetzungen werden neu nummeriert.

8 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

[Umweltbericht wird ergänzt]

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden durch diese 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geändert. Sie gelten damit fort.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Wesentliche Auswirkungen

10.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

10.1.1.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Eingrünung) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.1.2 Durchführungsvertrag

10.1.2.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,88 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an gemeindliche Kläranlage (Ausbau geplant)

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga

Blick von West nach Ost auf die im Westen des Geltungsbereiches gelegenen Freiflächen

Blick von Nordost nach Südwest auf den nördlichen Teil des bestehenden Betriebsgeländes

Blick von Ost nach West über die bestehende Milchtankstelle im südlichen Bereich (rechts ein Tanklaster)

12 Verfahrensvermerke

12.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... . Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 BauGB)

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

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

12.3 Beteiligung der Behörden (gemäß § 4 BauGB)

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

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

12.4 Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom ..... .

Kißlegg, den ....
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Kißlegg, den ....
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kißlegg, den ....
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

Plan/Entwurf aufgestellt am: 24.02.2026

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B):

Stadtplanung und Projektleitung	David McLaren
Landschaftsplanung	Martin Werner
Immissionsschutz	Benjamin Buck
Artenschutz	Stefan Böhm

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

(i.A. David McLren)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.