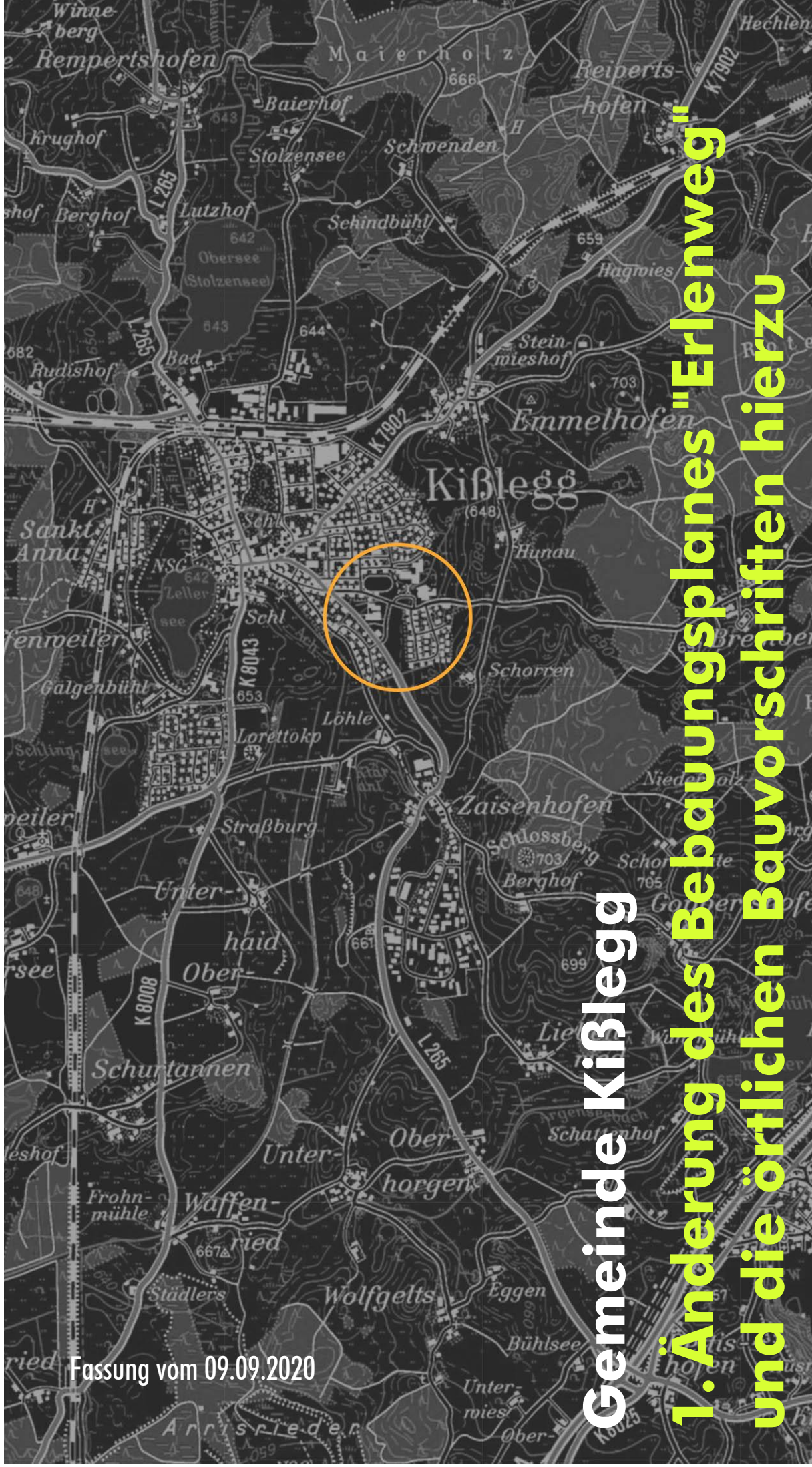


Gemeinde Kißlegg

1. Änderung des Bebauungsplanes "Erlenweg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) Zeichenerklärung 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	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 16
5	Hinweise und Zeichenerklärung 18
6	Satzung 24
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 26
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 36
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 46
10	Begründung – Sonstiges 48
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 51
12	Begründung – Bilddokumentation 52
13	Verfahrensvermerke 54

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

SO_{Einzelhandel}

Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel"; das Sondergebiet "Einzelhandel" dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit Einzelhandel:

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung bzw. zur Kühlung von Lebensmitteln mit grundversorgungsrelevantem Sortiment (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) inklusive Backshop und Metzgerei und einer Gesamt-Verkaufsfläche im Sondergebiet "Einzelhandel" von höchstens 1.200 m², der Anteil von Nicht-Lebensmittel-Sortimenten an der Verkaufsfläche darf 30% nicht überschreiten
- Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut
- Personalräume für Mitarbeiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und in der Grundfläche untergeordnet sind
- Verwaltungsräume, Technikräume, Nebenräume, Sanitärräume sowie SB-Geldautomaten von Kreditinstituten
- Zufahrten und Anlieferungsrampen
- Einkaufswagensammelstellen und Fahrradständer
- Aktionsboxen
- Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur, Fluchtwege sowie Nebenanlagen
- Nicht überdachte Stellplätze (inkl. Fahrgassen)
- Werbeanlagen am Gebäude und freistehende Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3

SO_{Ladenzentrum}

Sonstiges Sondergebiet "Ladenzentrum"; das Sondergebiet "Ladenzentrum" dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit Einzelhandel:

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume im Zusammenhang mit Einzelhandel (z.B. Lebensmittel, Wasch- und Putzmittel, Drogerieartikel, Papierware, Non-Food-Aktionsware, Getränke, Kleidung, Schuhe etc.) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 800 m² je Einzelhandelsbetrieb, diese können ineinander integriert werden (z.B. Metzgerei im Lebensmittelmarkt)
- Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut
- Personalräume für Mitarbeiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und in der Grundfläche untergeordnet sind
- Verwaltungsräume, Technikräume, Nebenräume, Sanitärräume sowie SB-Geldautomaten von Kreditinstituten
- Zufahrten und Anlieferungsrampen
- Einkaufswagensammelstellen und Fahrradständer
- Aktionsboxen
- Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur, Fluchtwege sowie Nebenanlagen
- Nicht überdachte Stellplätze (inkl. Fahrgassen)
- Werbeanlagen am Gebäude und freistehende Werbeanlagen


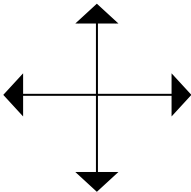
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4 GRZ


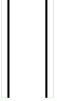
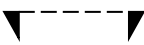
Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; Planzeichnung)

- 2.5 Überschreitung der 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
- bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.6 H m** **Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, 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)
- 2.7 TH m** **Traufhöhe des Hauptgebäudes** als Höchstmaß; die zulässige Traufhöhe wird gemessen zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH: Fertigbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8 FH m** **Firsthöhe des Hauptgebäudes** als Höchstmaß; die Firsthöhe ist das Maß zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante First.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9 Erdgeschossfußbodenhöhe** Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf nicht mehr als 0,8 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.10 **Höhe von Werbeanlagen in den Sondergebieten "Einzelhandel" und "Ladenzentrum"** 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 6,50 m über dem natürlichen Gelände.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.11 o **Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12 a **Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf mehr als 50 m betragen (jegliche Richtung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.13  **Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14  **Haupt-Firstrichtung** für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. $\pm 3^\circ$; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig; bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.15 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, und nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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

- 2.16  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17  **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18  **Ein-/Ausfahrtsbereich**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**
Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.20 **Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten**
In den Baugebieten ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Mischwasser-Kanal ausgeschlossenen Niederschlagswassers 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)

2.21



Öffentliche **Grünfläche als Straßenraumbegrünung** ohne bauliche Anlagen

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

2.22



Private **Grünfläche als Abstandsgrün (Gehölzstreifen)** ohne bauliche Anlagen

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

2.23 **Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten**

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Wege, Zufahrten oder Terrassen (ohne Bebauung wie z.B. ein Geräteschuppen), müssen optisch gegliedert werden (z.B. Platten, Steine mit Fugen).

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Bereiche (sogenannte Schottergärten) sind nur auf maximal 20 % dieser Freiflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)


2.24 **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 insekten-schonende Lampentypen (warmweiße LED-Lampen oder Natriumdampflampen) mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,50 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 Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

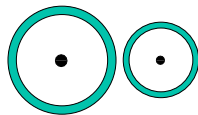
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.25 Dachbegrünung in den Sondergebieten "Einzelhandel" und "Ladenzentrum"**
- Dächer von Hauptgebäuden sind auf einer Fläche von mindestens 50 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Die Mächtigkeit der Substratschicht beträgt mindestens 12 cm.
- Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, und Dachfenster ist keine Dachbegrünung erforderlich.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.26 Bodenbeläge in den Baugebieten**
- In den Baugebieten sind für
- Stellplätze und
 - 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 die Fahrgassen des Parkplatzes sowie 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)
- 2.27** 
- Lärmschutz-Maßnahme;** an der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Lärmschutzwand mit mindestens 4,00 m Höhe (über dem Gelände) und einer Länge von ca. 23,00 m und einem Reflexionsverlust von ≥ 4 dB(A) anschließend an die bestehende Wand anzubringen. Die absorbierende Oberfläche muss sich in Richtung Parkplatz befinden.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.28 Lärmschutz-Maßnahme** **Lärmschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

Die Fahrgassen des Parkplatzes sind als Asphaltdecke oder akustisch gleichwertiger Pflasterbelag auszuführen.

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

2.29



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)

2.30



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.31 **Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- In dem Allgemeinen Wohngebiet ist pro 1.000 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Für den Geltungsbereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana

Hänge-Birke
Stiel-Eiche
Sommer-Linde
Winter-Linde
Berg-Ulme

Betula pendula
Quercus robur
Tilia platyphyllos
Tilia cordata
Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn
Hainbuche
Wildapfel
Vogel-Kirsche
Wildbirne
Sal-Weide
Fahl-Weide
Mehlbeere
Vogelbeere

Acer campestre
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Prunus avium
Pyrus communis
Salix caprea
Salix rubens
Sorbus aria
Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel
Gewöhnliche Hasel
Baumhasel
Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Faulbaum
Gewöhnlicher Liguster
Rote Heckenkirsche
Gewöhnliche Traubenkirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Hunds-Rose
Ohr-Weide
Grau-Weide
Purpur-Weide
Fahl-Weide
Mandel-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Corylus colurna
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus padus subsp. *padus*
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Salix aurita
Salix cinerea
Salix purpurea
Salix rubens
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

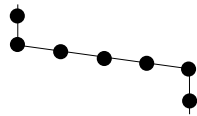
2.32



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**; die Feldhecke ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

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

2.33



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

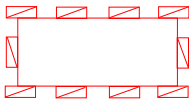
2.34



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erlenweg" der Gemeinde Kißlegg

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

2.35



Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes; die gesamten Festsetzungen für den Änderungsbereich befinden sich auf einer von der bisherigen Planzeichnung ausgekoppelten Planzeichnung. Die Inhalte des Bebauungsplanes "Erlenweg" (Fassung vom 12.09.2002, rechtsverbindlich seit 04.09.2013) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3

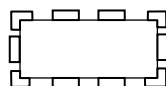
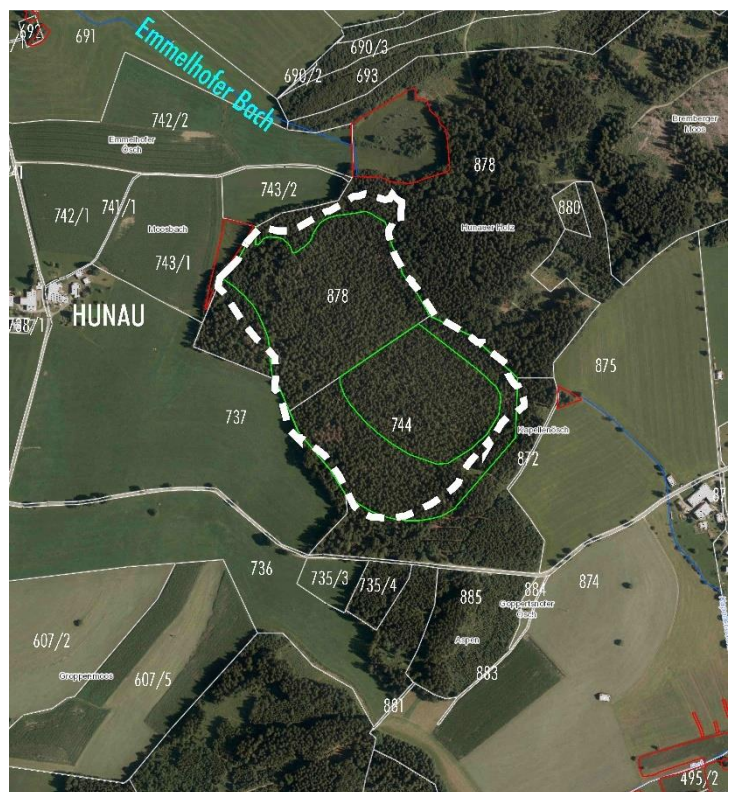
Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden 30.503 Ökopunkte aus einer Ökokontomaßnahme im Hunauer Moor (Teilflächen der Fl.-Nrn. 737, 744 und 878 Gemarkung Kißlegg, siehe nachfolgende Planskizze) zugeordnet.

Hinweis: Der Vertrag mit dem Flächeneigentümer und Maßnahmen-träger zum Erwerb der Ökopunkte wird noch vor dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes abgeschlossen. Entsprechende mündliche Vereinbarungen mit dem Eigentümer sowie der Flächenagentur Baden-Württemberg liegen vor. Hiermit wird der durch die Planung verursachte Ausgleichsbedarf vollständig abgedeckt. Der Nachweis über die Umbuchung/Zuordnung der Ökopunkte zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dem Landratsamt Ravensburg entsprechend vorgelegt.

Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

- Aufwertung eines Rauschbeeren-Fichten-Moorwaldes durch Wiedervernässung der Fläche mittels Verschluss der Entwässerungsgräben
- Aufwertung eines Bergkiefern-Moorwaldes durch Wiedervernässung, Förderung von *Pinus mugo* und Schaffung von Kreuzotter-Habitaten
- Aufwertung eines Geißelmoos-Fichtenwaldes durch Wiedervernässung (Verschluss der Entwässerungsgräben) und Förderung der Kreuzotter

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erlenweg" der Gemeinde Kißlegg.

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Erlenweg" (Fassung vom 12.09.2002, rechtsverbindlich seit 04.09.2003) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

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

4.2

DN -°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung)

4.3

Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern in den Sondergebieten "Einzelhandel" und "Ladenzentrum"

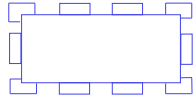
Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flach- und Pultdächer. Die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern ist nur unter folgenden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

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständigung) und
- der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Organg) muss mindestens 0,50 m betragen.

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

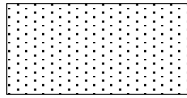
- 4.4 Werbeanlagen in den Sondergebieten "Einzelhandel" und "Ladenzentrum"**
- Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 15 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 25 m²(pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).
- Es wird auf die Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" verwiesen, gemäß derer nur Werbeanlagen an Gebäuden beleuchtet werden dürfen.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- 4.5 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten**
- Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht höher als 1,00 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sein.
- Stützmauern sind nur mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Fahrbahnkante und einer Höhe von 0,50 m zulässig.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1



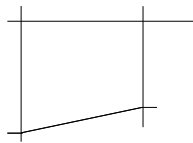
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes "Erlenweg" (Fassung vom 12.09.2002, rechtsverbindlich seit 04.09.2003) der Gemeinde Kißlegg

5.2



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4

669

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5



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

5.6 **Natur- und Artenschutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd 8 Wochen später) gepflegt werden. Es wird empfohlen, bei der Zweitmahd 10 % der Fläche streifenförmig mit wildblumenreichen Altgrasbeständen stehen zu lassen. Von den gemähten Teilflächen sollte das Mähgut entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

- 5.7 Artenschutz**
- Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die eventuell erforderliche Beseitigung von Gehölzen zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.
- Vor Umbau- und Anbauarbeiten an bestehenden Gebäuden ist eine fachliche visuelle und Ausflugskontrolle der Fledermäuse mit dem Ultraschalldetektor durchzuführen. Falls wider Erwarten Fledermäuse festgestellt werden, ist der örtliche Fledermausbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ravensburg), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen.
- Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 11.09.2019.
- 5.8 Vorhandene Gehölze**
- Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen, insbesondere durch einen unverrückbaren Bauzaun um die Gehölze, gesichert werden. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.
- 5.9 Lärmschutz in der Baugenehmigung**
- Im Rahmen der Baugenehmigung sind die in der schalltechnischen Untersuchung (Heine & Jud, Gutachten 2606/1 in der Fassung vom 17.01.2020) zur Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) konzipierten Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:
- Die Anlieferung der Märkte findet ausschließlich im Tageszeitraum statt. Im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ausgeschlossen.

- Es ist sicherzustellen, dass der Parkplatz im Nachtzeitraum nicht genutzt wird. (Ausnahme: Anlieferung mit (Klein-)Lkw und Verladung von Hand (z.B. Zeitung oder Backshop))
- Die technischen Anlagen dürfen nicht tonhaltig sein und folgende anlagenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten:

Technik Edeka (Dach Anlieferung): $L_{WA} = 70 \text{ dB(A)}$,

Technik Netto (südlich des Marktes): $L_{WA} = 75 \text{ dB(A)}$

5.10 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.

- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.11 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens;

direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

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

5.12 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

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

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

Bei Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen, muss ein zweiter Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 entspricht.

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

5.13 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im

Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

5.14 Plangenaugigkeit

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

5.15 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Baugrenze und Pflanzbindung).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kißlegg die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erlenweg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 16.09.2020 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erlenweg" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 09.09.2020.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden 30.503 Ökopunkte aus einer Ökokontomaßnahme im Hunauer Moor (Teilflächen der Fl.-Nrn. 737, 744 und 878, Gemarkung Kißlegg) zugeordnet.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erlenweg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 09.09.2020. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 09.09.2020 beigelegt, ohne deren 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

- zur Dachneigung
- zu Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern in den Sondergebieten "Einzelhandel" und "Ladenzentrum"

- zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten
- zu Werbeanlagen in den Sondergebieten "Einzelhandel" und "Ladenzentrum"

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

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

§6 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Erlenweg" im Wege der Berichtigung wie folgt angepasst:

Bereich der Festsetzung	Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung
Allgemeines Wohngebiet (WA)	gemischte Baufläche (M)	Wohnbaufläche (W)
Sondergebiet "Einzelhandel"	Gemeinbedarfsfläche	Sonderbauflächen (S)
Sondergebiet "Ladenzentrum"	Gemeinbedarfsfläche	Sonderbauflächen (S)

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Die Änderung des Bebauungsplanes "Erlenweg" ist erforderlich, um die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe durch weitere zu ergänzen.
- 7.1.1.2 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erlenweg" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.3 Grundsätzlich gelten Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erlenweg" zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Eingriffsregelung ist dennoch abzuarbeiten, da im Zuge der vorliegenden Änderung bisher festgesetzte und zum Teil auch bereits umgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Bauflächen überplant werden.

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet östlich der Landesstraße L265 (Wangener Straße) an der südöstlichen Ortseinfahrt der Gemeinde Kiblegg.
- 7.1.2.2 Der Änderungsbereich beinhaltet eine im nördlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Erlenweg" bisher als Mischgebiet (MI) festgesetzte Baufläche. Im Westen grenzt der Änderungsbereich an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Felbesgrube".
- 7.1.2.3 Im Änderungsbereich befinden sich bereits ein Getränkemarkt und Lebensmitteldiscounter sowie zugehörige Stellplätze.
- 7.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 393/1, 397/1 (Teilfläche), 475 (Teilfläche), 666, 667, 668, 669, 670, 671 (Teilfläche), 673 (Teilfläche), 674, 674/1, 675 und 678 (Teilfläche).

7.2 Erfordernis der Planung, Übergeordnete Planungen, Systematik der Planung

7.2.1 Erfordernis der Planung

- 7.2.1.1 In der Gemeinde Kißlegg beabsichtigt durch die Änderung des Bebauungsplanes "Erlenweg" den bestehenden Nahversorgungsstandort zu erweitern, um die Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung zu decken und langfristig zu sichern.
- 7.2.1.2 Am Standort sind bereits ein Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt, sowie angrenzend ein weiterer Lebensmittelmarkt ansässig. Dieser angrenzende Lebensmittelmarkt möchte durch den Neubau im Änderungsbereich seinen Standort verlagern und dadurch vergrößern. Der ehemalige Standort soll dadurch aufgegeben werden.
- 7.2.1.3 Ein Investor sieht konkret die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsstandortes um einen Drogeriemarkt sowie einen großflächigen Lebensmittelmarktes vor, welche eine Änderung des Bebauungsplans erfordert. Die Festsetzung eines Sondergebietes (SO "Einzelhandel") anstelle eines Mischgebietes (MI) ist für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters notwendig. Die Festsetzung eines Sondergebietes "Ladenzentrum" ist notwendig, um sicherzustellen, dass die Flächen den Bedarf an auch nicht großflächigen Einzelhandel decken. Da eine Mischung im südlich angrenzenden Mischgebiet durch die Änderung nicht mehr gegeben ist, wird dieses künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 7.2.1.4 In einem für die Gemeinde Kißlegg erstellten "Sicherungs- und Entwicklungskonzept der Grundversorgung in Kißlegg i.A." vom 23.11.2018 der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) wurden die Möglichkeiten der Grundversorgung im Einzelhandel untersucht. Hierbei wird die Sicherung der qualifizierten verbrauchernahen Versorgung in der Gemeinde Kißlegg aufgezeigt. Der Standort "Erlenweg" ist hier als Grundversorgungszentrum aufgelistet bei dem eine Erweiterung um einen großflächigen Lebensmittelmarkt sowie einen Drogeriemarkt mit hoher Priorisierung empfohlen wird.
- 7.2.1.5 Die Änderung des Bebauungsplanes "Erlenweg" dient der Sicherung und Stärkung des örtlichen Nahversorgungsangebotes für die ortsansässige Bevölkerung. Hierbei werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung im Sinne der Stärkung der Nahversorgung unterstützt, da der ortsansässigen Wohnbevölkerung die Möglichkeit geboten wird, vor Ort einzukaufen. Um diesem Bedarf der Bevölkerung und der konkreten Nachfrage gerecht zu werden, erwächst der Gemeinde daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.2 Übergeordnete Planungen

7.2.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.5.11 Kleinzentren sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen in der Regel mindestens 8.000 Einwohner umfassen.
- 2.6.2/Anhang "Landesentwicklungsachsen" Landesentwicklungsachse (Lindau/B.-) Wangen im Allgäu-Leutkirch im Allgäu (-Memmingen)
- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 3.3.7 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist

oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.

- 3.3.7.1 Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 3.3.7.2 Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

7.2.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.1.5/Strukturkarte Ausweisung der Gemeinde Kißlegg als Kleinzentrum. In Kleinzentren soll der häufig wiederkehrende überörtliche Bedarf gedeckt werden.
- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Kißlegg als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
- 2.5.2 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren zuzulassen. Einrichtungen dieser Art sind nur an integrierten Standorten zuzulassen. [...]

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

- 7.2.2.4 Großflächiger Einzelhandel kommt auch in Kleinzentren ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist. Aus Sicht der Raumordnung ist ein einzelner zusätzlicher Markt zur Sicherung der Grundversorgung notwendig.
- 7.2.2.5 Die Gemeinde Kißlegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 09.10.1997, zuletzt geändert mit Fassung vom 29.10.2015). Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Künftig wird im nördlichen Teilbereich der Änderung ein "Sondergebiet (S)" ausgewiesen, im südlichen Teilbereich eine Wohnbaufläche (W).
- 7.2.2.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 7.2.2.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.3 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.3.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Kißlegg geprüft, da der bestehenden Einzelhandelsstandort durch Erweiterungen gestärkt werden soll.
- 7.2.3.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, den für die Grundversorgung der Gemeinde Kißlegg wichtigen Standort planungsrechtlich zu sichern und die Entwicklung raumordnerisch verträglich zu gestalten. Es sollen die Voraussetzungen für eine moderne und funktionelle Versorgungseinrichtung geschaffen werden. Aufgrund des bestehenden Grundversorgungszentrums "Erlenweg" und den damit verbundenen infrastrukturellen Einrichtungen eignet sich der Standort für eine Erweiterung.
- 7.2.3.3 Da im bisher festgesetzten Mischgebiet (MI) nur ein Lebensmittelmarkt mit 800 m² Verkaufsfläche zulässig ist, ist eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung gemäß des vorhandenen Gebietscharakters erforderlich.
- 7.2.3.4 Durch die Planung soll weiterhin eine auf die Erforderlichkeit abgestimmte Bebauung ermöglicht werden. Die Gemeinde sieht zur Deckung ihrer Grundversorgung den Bedarf an weiteren Lebensmittelmärkten gegeben. Diese Ansicht wurde in einem Bericht "Sicherungs- und Entwicklungskonzept der Grundversorgung in Kißlegg i.A." vom 23.11.2018 der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) ausführlich mit detaillierten Handlungsempfehlungen erörtert. Gewerbliche Nutzungen, die nicht zum Einzelhandel beitragen (z.B. Handwerk, produzierendes Gewerbe, Dienstleister), sollen im Plangebiet nicht zulässig sein. Gewerbliche Nutzungen, die nicht zum Einzelhandel beitragen, müssen anderswo angesiedelt werden. Der vorliegende Standort eignet sich

auch wegen seiner zu erwartenden Konflikte nicht dafür. Darüber hinaus ist er mit seiner städtebaulich integrierten Lage als Einzelhandelsstandort für die Gemeinde Kißlegg wertvoller als als Gewerbestandort. Einzelhandel in städtebaulich integrierter Lage zu erstellen, erhöht die Fähigkeit der Gemeinde Kißlegg, die eigene Grundversorgung sicherzustellen. Die gute Erreichbarkeit des Standortes "Erlenweg" von der umliegenden Wohnbebauung aus ermöglicht, dass zumindest ein Teil der Besorgungen im Einzelhandelsgebiet mit dem Fahrrad oder zu Fuß erledigt wird und wirkt den zu erwartenden Verkehrsauswirkungen entgegen. Aus den genannten Gründen sichert die Gemeinde den Standort bauleitplanerisch für den Einzelhandel. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) und anschließende Feinsteuerung mit den § 1 Abs. 5-9 BauNVO wäre als Festsetzungsalternative zwar zur Verfügung gestanden, bei dieser Möglichkeit würde das Gewerbegebiet (GE) jedoch seine Zweckbestimmung verlieren. Ein solches "Gebietsrelikt" ist zwar rechtstechnisch denkbar, widerspricht jedoch dem Zielgedanken der BauNVO, die Bebauung in Gebietstypen zu lenken. Da die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) also nicht den Zielen der Planung entsprechend möglich ist, ist die Festsetzung zweier Sondergebiet (SO) notwendig.

- 7.2.3.5 Durch die Planung wird die bisherige relative Freiheit der Grundstückseigentümer im Mischgebiet (MI) eingeschränkt. Diese Auswirkungen sind mit den Eigentümern der betreffenden Grundstücke abgestimmt.
- 7.2.3.6 Die Systematik der Bebauungsplanänderung entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 7.2.3.7 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erlenweg" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
 - die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m².
 - Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (siehe Punkt 7.2.2.2 im Abschnitt 7 "Begründung — Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung").
 - Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz BauNVO mit einer Geschoßfläche von mehr als 1.200 m² zulässig machen, ist im Vorfeld dieser Planung eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erarbeitet worden. Diese hat ergeben, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.3.8 Der redaktionelle Aufbau der 1. Änderung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.3.9 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

7.2.4 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

7.2.4.1 Vom Plangebiet wirken Gewerbelärm-Immissionen auf umliegende schützenswerte Nutzungen ein. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Bebauungsplanänderung "Erlenweg" wurde eine schalltechnische Untersuchung (Heine & Jud, Gutachten 2606/1 in der Fassung vom 17.01.2020) erstellt.

Zur Beurteilung der künftigen Situation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die DIN 18005-1 angewendet. Die darin genannten Orientierungswerte gelten für alle Lärmarten. Zur Beurteilung der Straßenverkehrsimmissionen wurde darüber hinaus die 16. BImSchV herangezogen. Ergänzend wurden zur Beurteilung des Gewerbelärms die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literatur-, Betreiberangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.

Zur Einhaltung der geltenden Richtwerte wurden Schallschutzmaßnahmen konzipiert, welche als entsprechende Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen wurden. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind weitere verhaltensbezogene bzw. lärmschutztechnische Bestimmungen aus dem oben genannten Gutachten zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen werden an der angrenzenden Bebauung Beurteilungspegel bis 54 dB(A) tags und bis 32 dB(A) nachts durch die Nutzung im Bebauungsplangebiet erreicht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts eingehalten. Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

Das westlich des Erlenwegs gelegene Gewerbegebiet ist an den betrachteten Immissionsorten aufgrund der Entfernung und der Abschirmung der Bebauung tags von untergeordneter Bedeutung.

Maßgeblich sind die Schallimmissionen durch die Nutzung im Bebauungsplangebiet, so dass die Beurteilungspegel durch die Gesamtbelastung eingehalten werden. Das "Irrelevanz-Kriterium" der TA Lärm wird nachts erfüllt, sodass die Vorbelastung nicht detailliert zu betrachten ist.

Durch den zusätzlichen Verkehr im öffentlichen Straßenraum ist tags mit geringfügigen Pegelerhöhungen (0,3 und 0,5 dB(A)) zu rechnen. Nachts sind keine Pegelerhöhungen zu erwarten.

7.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

7.3.1 Stand vor der Änderung

- 7.3.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist im Änderungsbereich ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- 7.3.1.2 Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.
- 7.3.1.3 Für den nördlichen Änderungsteilbereich ist eine Traufhöhe (TH) von 3,7 m sowie eine Firsthöhe (FH) von 8,2 m definiert. Im südlichen Änderungsteilbereich abweichend hierzu ist eine Firsthöhe von 8,6 m festgesetzt.
- 7.3.1.4 Im Änderungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist eine offene Bauweise vorgesehen.
- 7.3.1.5 Im Mischgebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind zulässige Hauptfirstrichtungen festgesetzt.

7.3.2 Inhalt der Änderung

- 7.3.2.1 Für nördlichen Änderungsteilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet "Einzelhandel" gemäß § 11 Abs. 3 BauGB festgesetzt, sodass hierdurch die Umsetzung eines Großflächen Einzelhandels möglich ist. Aus Sicht der Raumordnung ist lediglich ein einzelner großflächiger Einzelhandelsmarkt notwendig. Die Beschränkung einer zulässigen Zahl von Vorhaben ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig. Die Zahl der Vorhaben ist jedoch auch dann ausreichend beschränkt, wenn im Plangebiet nur ein vorhabengeeignetes Grundstück vorhanden ist. Im vorliegenden Fall ist dies mit dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 393/1 (ca. 3100 m² lt. Flurkarte) der Fall. Dies ist das einzige Grundstück, in dem eine hinreichend große überbaubare Grundstücksfläche zugelassen wird. Im Sondergebiet "Einzelhandel" liegt noch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 666 (ca. 505 m², größtenteils außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, d.h. nicht geeignet) und eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 667 (Teilbereich ca. 474 m², größtenteils außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, d.h. ebenfalls nicht geeignet). Im mittleren Bereich wird ein Sondergebiet "Ladenzentrum" gem. § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, in dem regulärer Einzelhandel möglich ist. Hier sind die sonstigen, zur Versorgung der Gemeinde Kißlegg notwendigen Einzelhandels-Nutzungen zulässig. Diese beschränken sich nicht auf Lebensmittel, hier können auch Nicht-Lebensmittel-Sortimente entstehen. Südlich des "Buchenwegs" im Änderungsbereich wird künftig ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der Änderung im nördlichen Teilbereich der Änderung ist eine Mischung im südlichen Bereich nicht mehr gewahrt, sodass hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) den Charakter widerspiegelt. Die Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche sind so ausgewählt, dass den Belangen der Raum- und Regionalplanung ausreichend Rechnung getragen wird.

- 7.3.2.2 Das Maß der baulichen Nutzung bleibt in den Sondergebieten "Einzelhandel" und "Ladenzentrum" unverändert bei 0,6 bestehen. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Grundflächenzahl, gemäß der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen, auf 0,40 begrenzt. Der Wert orientiert sich hierbei an der bereits bestehenden Bebauung.
- 7.3.2.3 Die Trauf- bzw. Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bleibt unverändert bestehen. In den Sondergebieten "Einzelhandel" und "Ladenzentrum" schafft die Festsetzung einer Gesamthöhe des Hauptgebäudes einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.
- 7.3.2.4 Im südlichen Änderungsteilbereich bleibt die offene Bauweise unverändert, im nördlichen Teilbereich wird künftig eine abweichende Bauweise zulässig, um eine möglichst hohen Flexibilität für die betreffenden Grundstücke zu erhalten.
- 7.3.2.5 Die Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) werden im nördlichen Änderungsteilbereich vergrößert.
- 7.3.2.6 Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird im Bereich der Sondergebiete "Einzelhandel" und "Ladenzentrum" künftig verzichtet. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes bleibt diese unverändert erhalten.
- 7.3.2.7 Durch die Änderung wird eine Überbauung eines Teiles einer Versickerungsfläche im Norden des Geltungsbereiches zulässig. Die im südlichen Teil des Geltungsbereiches bestehenden Flächen werden unterirdisch weiter zur Versickerung genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Leistungsfähigkeit der verbleibenden Sickeranlagen grundsätzlich erhalten bleibt. Die Verringerung der Leistungsfähigkeit der Sickeranlagen muss der Bauherr durch Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung die Einleitmenge verringern. Mit den Bauherren wird ein städtebaulicher Vertrag getroffen, die die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem nebenliegenden Wohngebiet in die im Geltungsbereich bestehenden Flächen öffentlich-rechtlich sicherstellen soll.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erlenweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Grundsätzlich gelten Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erlenweg" zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Eingriffs-Regelung ist dennoch abzarbeiten, da im Zuge der vorliegenden Änderung bisher festgesetzte und zum Teil auch bereits umgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Bauflächen überplant werden.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das zu überplanende Gebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Kernortes Kißlegg. Es überlagert den nördlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Erlenweg" (rechtsverbindlich seit 04.09.2003). Im Westen grenzt das Plangebiet an den "Erlenweg", im Norden an die "Gebrazhofer Straße". Durch den südlichen Teil des Änderungsbereichs verläuft die Straße "Buchenweg". Im östlichen und südlichen Anschluss befindet sich Wohnbebauung. Das zu überplanende Gebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als ein Mischgebiet festgesetzt. Der bestehende Bebauungsplan wurde größtenteils umgesetzt, so dass der überwiegende Teil des Plangebietes bereits versiegelt ist (Einzelhandel, d.h. große Gebäude und Stellplatzflächen, nördlich des "Buchenwegs", Wohnbebauung südlich davon). Im westlichen sowie nördlichen Bereich des Plangebietes liegen Freiflächen, welche als Retentionsbecken (Westen) sowie als Wiese/Baulandreserve (Norden) dienen.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei den überplanten Flächen handelt es sich derzeit um ein zu großen Teilen versiegeltes innerörtliches Mischgebiet. Einzelgehölze sind im nördlichen, südlichen

sowie westlichen Randbereich vorzufinden. Im östlichen Randbereich finden sich heckenstrukturartige Gehölze. Die westlich im Plangebiet gelegenen Retentionsbecken scheinen überwiegend trocken zu sein und sind als vergleichsweise magere Rasenfläche anzusprechen. Die Freiflächen im Norden stellen sich als mäßig intensiv genutzte Wiesenfläche dar. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde das Plangebiet durch einen Biologen auf das Vorkommen geschützter Arten überprüft (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 11.09.2019). Weder an den Gebäuden noch im Bereich der Freiflächen und an den vergleichsweise jungen Bäumen fanden sich Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Tierarten. Auf Grund der bestehenden Bebauung und Nutzung sowie der umliegenden Verkehrswege ist auch von einem hohen Störpotenzial und damit von einem geringen Habitatwert auszugehen.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Bachabschnitt und Naßwiese östlich Kißlegg" (Nr. 1-8225-436-5510) liegt etwa 150 m nordöstlich des Plangebietes. Ein weiteres Offenlandbiotop "Ufer der Wolfegger Ach" (Nr. 1-8225-436-5514) befindet sich westlich in ca. 260 m Entfernung. Nordöstlich des zu ändernden Plangebietes befindet sich in ca. 850 m außerdem das Offenlandbiotop "Streuwiese Hunau" (Nr. 1-8225-436-0705). Unmittelbar an diese grenzt das gem. § 30 BNatSchG kartierte Waldbiotop "Geißelmoos-Fichtenwald O Hunau" (Nr. 2-8225-436-1396) an. In derselben Entfernung liegt nordwestlich das Offenlandbiotop (Nr. 1-8225-436-0482) sowie das gleichnamige Naturschutzgebiet (Nr. 4.239) "Zeller See". Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Nr. 82224-311) liegt nordwestlich in ca. 1,8 km entfernt. Weitere Teilflächen des gleichnamigen FFH-Gebietes befinden sich 1,8 km nordwestlich sowie 1,5 km südöstlich des Änderungsgeltungsbereiches. Weitere Schutzgebiete oder Biotop liegen nicht unmittelbarer räumlicher Nähe.
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zum Verbreitungsgebiet der Hasenweiler-Schotter, d.h. im Untergrund sind fluviale Schotter und/oder Sande mit gelegentlich eingeschalteten Diamikten (Massenablagerungen) zu erwarten. Im östlichen Plangebiet verzeichnet die geologische Karte (M 1:50.000) eine Verwitterungs-/Umlagerungsbildung (Ton, Schluff, Sand, Kies und Steingeröll/Steingrus (meist Fließerdien und Hangschutt, auch Verschwemmungs-Sedimente)). Auf Grund der deutlich anthropogenen Überprägung bzw. wegen der vorhandenen Bebauung sind die vorkommenden Böden (Braunerde-Parabraunerde) nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form anzutreffen. In den versiegelten Bereichen können die Böden ihre natürlichen Funktionen nicht mehr wahrnehmen. In den unversiegelten Bereichen ist von einer Beeinträchtigung der Funktionserfüllung auszugehen. Die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser ist wegen der im Untergrund anzunehmenden Schotter grundsätzlich hoch.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch auf Grund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Die im Plangebiet derzeit anfallenden Abwässer werden über das gemeindliche Kanalsystem abgeführt.

Das Niederschlagswasser wird in die vorhandenen Versickerungsmulden eingeleitet und dort über die belebte Bodenzone versickert. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Erfahrungen im Rahmen der ehemaligen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Innerhalb des Plangebiets liegen teils innerörtliche Freiflächen, auf denen sich auf Grund der geringen Größe kaum Kaltluft bilden kann. Da ein Großteil des zu überplanenden Gebietes bereits bebaut ist, kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlich geprägten Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Auf Grund der bereits bestehenden Bebauung, welche durch große Gebäude und Stellplatzflächen geprägt wird, ist das Ortsbild im Bereich des Plangebietes bereits vorbelastet. Die hinzutretende Bebauung wirkt sich demnach nur noch geringfügig auf das Schutzgut aus. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen sowie der benachbarten Wohnbebauung einsehbar, höhenmäßig jedoch nicht exponiert. Durch die innerörtliche Lage, die bestehende Bebauung und weil keine Sichtbezüge oder Wanderwege zur freien Landschaft bestehen, kommt dem Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild zu.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der kleinflächige Lebensraum der im Bereich der Freiflächen vorkommenden Tiere und Pflanzen größtenteils verloren. Die Gehölzstrukturen im nördlichen Plangebiet werden entfernt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden. Da die vorzufindenden Freiflächen sich in direkter Umgebung zu Verkehrs- und Straßenwegen befinden, handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht um wenig hochwertige Flächen mit einem deutlichen Störeinfluss. Demnach ist der Eingriff für das Schutzgut Arten und Lebensräume als gering einzustufen.
- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Schutzgebieten und Biotopen bestehen sowie wegen der dazwischen liegenden Bebauung sind keine funktionalen Beziehungen anzunehmen. Die umliegenden Schutzgebiete und Biotope sind demnach von der Planung nicht betroffen.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden zusätzlich zur bereits bestehenden Bebauung beeinträchtigt bzw. gehen

ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan erhöht sich die Größe der Baugebietsfläche, da bislang festgesetzte Grünflächen in einer Größenordnung von 2.284 m² wegfallen und zukünftig als Sondergebiet festgesetzt werden. Der Umfang der voraussichtlich neu versiegelbaren Flächen ist damit bei einer GRZ von 0,60 und unveränderten Überschreitungsmöglichkeiten als mittel einzustufen. Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig sind. Zudem sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, unzulässig. Weitere Maßnahmen zum Schutz des Bodens können dem Hinweis unter Punkt 5.11 entnommen werden. Insgesamt ist der Eingriff in den Boden als mittel bis hoch zu bewerten.

- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Die Ableitung in das Kanalnetz ist möglichst auf ein geringes Maß zu beschränken. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Kißlegg beseitigt.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet geringfügig unterbunden. Auf Grund der geringen Flächengröße der Freifläche sowie der bereits bestehenden Bebauung ist nicht mit kleinklimatischen Veränderungen durch die hinzutretende Bebauung zu rechnen.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Bebauung findet in einem von Norden, ausgehend von der "Gebrazhofer Straße", gut einsehbaren Bereich statt, liegt jedoch zwischen bereits bestehender Bebauung. Beim Plangebiet handelt es sich somit nicht um eine exponierte Lage; in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wirkt sich damit die geplante Bebauung nicht negativ auf das Ortsbild aus. Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (u.a. öffentliche/private Grünflächen mit standortgerechten Pflanzungen) wird zudem eine mögliche verbleibende Beeinträchtigung des Ortsbildes auf ein Minimum reduziert.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Im westlichen sowie im südlichen Bereich des zu überplanenden Gebietes werden öffentliche und auch private Grünflächen ohne bauliche Anlagen festgesetzt. Diese dienen einer auflockernden Grünzone zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung.
- 8.2.3.3 Die im westlichen sowie südlichen Bereich des Geltungsbereiches zu erhaltenden Bäumen dienen der Abgrenzung des geplanten Sondergebietes zu den Verkehrswegen.
- 8.2.3.4 Im östlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die durch den Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes der Eingrünung des Sondergebietes dient und eine auflockernde Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung schafft.
- 8.2.3.5 Durch die Festsetzung, dass im Allgemeinen Wohngebiet pro 1.000 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes gewährleistet.
- 8.2.3.6 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.7 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.8 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.9 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.10 Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Die Festsetzung lässt Bereiche zu, die mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckt sind, soweit diese einen Anteil von 20 % an den Freiflächen nicht

überschreiten. Mit Freiflächen sind dabei alle nicht mit Hochbauten bestandenen und nicht anderweitig befestigten Flächen (wie Wege, Terrassen usw.) gemeint. Anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, sind daher grundsätzlich möglich, während gleichzeitig durch die getroffene Einschränkung ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.

- 8.2.3.11 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,50 m über der Geländeoberkante verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.12 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 8.2.3.13 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind Zäune zum Gelände hin mit einem Abstand von mind. 0,15 m zu errichten.
- 8.2.3.14 Die Höhe der Werbeanlagen mit 6,50 m sowie die gestalterischen Einschränkungen von Werbeanlagen werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden können.

8.2.4 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB

- 8.2.4.1 Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung werden bisher festgesetzte und zum Teil auch bereits umgesetzte (planinterne) naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen mit Bauflächen überplant. Diese sind entsprechend an anderer Stelle auszugleichen. Zu beachten ist hierbei, dass gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zusätzlich zu den im Plan eingetragenen "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ("T-Linien-Flächen") auch ein Teil der festgesetzten Pflanzgebote als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet wurde (siehe auch Maßnahmenkonzept im rechtsverbindlichen Grünordnungskonzept zum Bebauungsplan "Erlenweg" der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH vom September 2002/geändert 07. Februar 2003, S. 14ff sowie insbesondere S. 27f). Im Folgenden werden von den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen diejenigen betrachtet, die bislang für den Ausgleich angerechnet bzw. als Plus in die Bilanzierung eingestellt wurden. Folgende Flächen bzw. Maßnahmen sind von der Überplanung betroffen:
 - Pflanzgebot 2.1 (Stellplatz-Begrünung) — Pflanzung von 21 Bäumen im Bereich der ehemals geplanten Stellplätze im nördlichen Geltungsbereich. Diese Festsetzung entfällt, da die innerhalb des Sondergebietes bereits vorhandenen Stellplätze bereits errichtet sind und kein Platz für nachträgliche Baumpflanzungen ist. Ein Teil der Stellplätze soll mit Gebäuden überbaut werden; dafür werden Stellplätze auf den bisherigen Retentionsflächen errichtet. Durch die

geplante Ständerbauweise sind hier keine Pflanzungen möglich. Im Vergleich mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ergibt sich damit ein Defizit von 21 Bäumen.

- Pflanzgebot 4 (Baumpflanzungen auf privaten Baugrundstücken entlang der Erschließungsstraßen) – insgesamt 19 Bäume, davon 5 im Änderungsbereich (auf den 4 Wohngrundstücken südlich des Buchenwegs mit den Fl.-Nrn. 473, 474, 474/1 und 475). Im vorliegenden Bebauungsplan wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet pro 1.000 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist. Dies entspricht bei den vier betroffenen Grundstücken insgesamt vier Bäumen (einer pro Grundstück). Im Vergleich mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ergibt sich damit ein Defizit von 1 Baum.
- Pflanzgebot 5 (Hecken und Laubbäume im nordöstlichen Eck des Geltungsbereichs) – Flächenumfang 369 m², wird zur Hälfte überplant (184 m² der Fläche entfallen, die Restfläche bleibt erhalten (Festsetzung einer Pflanzbindung für die bestehende Hecke))
- Pflanzgebot 6 (freiwachsende Hecken als Abgrenzung der drei Retentionsflächen zu den Bauflächen) – Flächenumfang 507 m², entfällt vollständig
- Pflanzgebot 7 (Baumpflanzungen auf privaten Baugrundstücken) – 1 Baum pro 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche im Mischgebiet; Größe Mischgebiet: 10.120 m², davon nicht überbaut (40%, da GRZ=0,60): 4.048 m², daher 11 Bäume zusätzlich zu Pflanzgebot 4 zu pflanzen. Im vorliegenden Bebauungsplan besteht für das festgesetzte Sondergebiet (SO) (11.785 m²) auf Grund der faktischen und geplanten Versiegelungen kein Baumpflanzgebot mehr. Die im festgesetzten Wohngebiet zu pflanzenden Bäume bleiben hier außen vor, weil sie bereits beim Pflanzgebot 4 angerechnet wurden. Im Vergleich mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ergibt sich damit ein Defizit von 11 Bäumen.
- Pflanzgebot 8 (Baumreihe entlang des "Erlenwegs" westlich der Retentionsflächen) – Flächenumfang 460 m² bzw. 14 Bäume (die Restflächen von 528 m²/weitere 20 Bäume liegen außerhalb des Geltungsbereichs). Das Pflanzgebot bleibt nahezu flächengleich erhalten, die bereits gepflanzten/bestehenden 12 Bäume sind als zu erhalten festgesetzt. Defizit: 2 Bäume.
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Retentionsbereiche), 50% der Gesamtuferfläche als Flachwasserzone, Entwicklung wechselfeuchter Gras-, Krautsäume, Pflanzung freiwachsender Hecken – Flächenumfang 1.592 m², entfällt vollständig (kleine Teile der Fläche bleiben als Grünfläche erhalten, aber ohne die o.g. Maßnahmen)

Folgende Flächen bzw. Maßnahmen liegen außerhalb des Änderungsbereichs und sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen:

- Pflanzgebot 1 (Begrünung Lärmschutzwall) – betrifft den weiter südlich entlang der "Wanger Straße" aufgeschütteten Wall
- Pflanzgebot 2 (1 Einzelbaum-Pflanzung im Verkehrsbegleitgrün nördlich des Grundstücks Buchenweg 10 sowie 4 Einzelbaum-Pflanzungen im Verkehrsbegleitgrün am Eichenweg), liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung

- Pflanzgebot 3 (Pflanzung von 15 Einzelbäumen) – betrifft Flächen entlang des Radweges an der "Wangener Straße"
- Pflanzgebot 7 (1 Baum pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche im Wohngebiet, insgesamt 24 Bäume) – betrifft das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet, welches vorliegend nicht überplant wird

8.2.4.2 Die nachfolgende Tabelle gibt nochmals eine Übersicht über die oben erläuterten Änderungen:

Pflanzgebot / Ausgleichsmaßnahme	Fläche bzw. Anzahl im rvBP	Fläche bzw. Anzahl in der 1. BPä	Bilanz
2.1	21 Bäume im Stellplatzbereich	keine gesonderte Festsetzung zu Bäumen im Stellplatzbereich	– 21 Bäume
4	5 Bäume (auf den Grundstücken südlich des Buchenwegs)	4 Bäume (auf den Grundstücken südlich des Buchenwegs)	– 1 Baum
5	369 m ² (Pflanzung von Gehölzen)	185 m ² (mit Pflanzbindung für die bestehende Hecke)	– 185 m ²
6	507 m ² (freiwachsende Hecken)	entfällt vollständig	– 507 m ²
7	11 Bäume auf den privaten Baugrundstücken (Mischgebiet)	entfällt vollständig, da im jetzt hier festgesetzten Sondergebiet alle nicht als Grünfläche festgesetzten Bereiche bebaut bzw. befestigt sind oder werden	– 11 Bäume
8	14 Bäume (entlang des "Erlenwegs" westlich der Retentionsflächen)	12 Bäume (bestehende Bäume, die als zu erhaltend festgesetzt sind)	– 2 Bäume
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ("T-Linien-Flächen" im Plan, entspricht den Retentionsbereichen ohne Pflanzungen 6 und 8)	1.592 m ² (naturnahe Gestaltung der Retentionsfläche; 50% der Gesamtuferfläche als Flachwasserzone, Entwicklung wechselfeuchter Gras-, Krautsäume, Pflanzung freiwachsender Hecken)	entfällt vollständig	– 1.592 m ²
Bilanz zu pflanzende Einzelbäume			– 35 Bäume
Bilanz zu pflanzende Feldgehölze (Teil von Pflanzung 5)			– 185 m ²
Bilanz zu pflanzendes Feuchtgebüsch (Pflanzung 6)			– 507 m ²
Bilanz zu entwickelnde Pflanz-/Retentionsflächen (zur Hälfte naturnahes anthropogenes Stillgewässer, zur Hälfte Feuchtvegetation)			– 1.592 m ²

- 8.2.4.3 Die durch die Änderung wegfallenden (geplanten) Pflanzmaßnahmen sind, da es sich um interne Ausgleichsmaßnahmen handelt, gleichwertig an anderer Stelle zu ersetzen. Bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde für das Schutzgut Flora/Fauna eine Bewertung nach dem "Gutachten zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Eingriffen in die Natur und Landschaft, zur Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie von Ausgleichszahlungen" der LANA (Länderarbeitsgemeinschaft für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung) durchgeführt. Die Bewertung der Biotoptypen, die vor der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes anzutreffen bzw. die nach Umsetzung der Planung zu erwarten waren, erfolgte anhand einer vierstufigen Bewertungsskala (0 = versiegelte Flächen/kein naturschutzfachlicher Wert; 1 = teilweise versiegelte Flächen, z.B. Straßenbegleitgrün; 2 = Flächen von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung, z.B. Acker, Wiese; 3 = naturschutzfachlich sehr hochwertige Flächen). Die zugrunde liegenden Biotoptypen decken sich weitgehend mit denjenigen der Ökokonto-Verordnung vom 19.10.2010, welche auch dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen zugrunde liegt. Daher wird der Wert der entfallenden Ausgleichsmaßnahmen nach dem aktuell gültigen gemeinsamen Bewertungsmodell ermittelt. Eine separate Bewertung des Schutzguts Bodens erfolgt nicht, da sie auch bei der ursprünglichen Bilanzierung nicht stattfand.
- 8.2.4.4 Bei der Bewertung der Flächen ist die Differenz aus dem ursprünglichen (vor der Erst-Überplanung bestehenden) Zustand der Flächen und der planerischen Zielvorgabe anzusetzen (d.h. die erzielbare Aufwertung bei Erreichen des Entwicklungsziels der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen). Ausgangszustand (also das, was vor der derzeit anzutreffenden Bebauung im Gebiet vorhanden war) ist eine Wiesenfläche. Diese Wiesenfläche wurde im rechtsverbindlichen Grünordnungskonzept als Wiese mittlerer Nutzungsintensität (Biotoptyp 33.42) eingestuft und mit 2,5 bewertet. Der genannte Biotoptyp liegt genau zwischen einer Fettwiese (33.41, 13 Ökopunkte) und einer Magerwiese (33.43, 21 Ökopunkte). Daher wird ein Wert von 17 Ökopunkten/m² angesetzt. Generell wird beim Biotopwert der festgesetzten Pflanzgebote der Bestandwert (anstelle des Planungswertes) angesetzt, da die Maßnahmen bereits hätten umgesetzt werden müssen. Die durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erzielbare Aufwertung ist daher wie folgt zu bewerten:

Nr.	Biototyp	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
vor der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes				
33.42	Wiese (mittlere Nutzungsintensität)	2.284	17	38.828
gemäß Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes				
45.30a	21 zu pflanzende Bäume im Stellplatz-Bereich, 1 Baum auf den Grundstücken südl. des Buchenwegs, 11 zu pflanzende Bäume im MI (jetzt SO) und 2 zu pflanzende Bäume entlang des Erlenwegs, Stamm-Umfang nach 25 Jahren auf Grund des erfahrungsgemäß geringen zur Verfügung stehenden Wurzelraumes 50 cm	35 · 50 = 1.750	8	14.000
41.10	Feldgehölz (Pflanzgebot 5)	185	17	3.145
42.30	Feuchtgebüsch (Pflanzgebot 6)	507	26	13.182
13.80b/ 35.42	50% Gewässer, 50% Feuchtvegetation/Gewässerbegleitende Hochstaudenflur (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)	1.592	30/19	39.004
Summe Bestand vor der Erst-Überplanung				38.828
Summe Zielvorgabe des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes				69.331
Differenz (erzielte Aufwertung durch den rechtsverbindlichen Plan)				30.503

- 8.2.4.5 Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen hätte demnach bei deren Umsetzung eine Aufwertung um 30.503 Ökopunkte erzielt werden können. Dies entspricht dem durch die vorliegende Änderung entstehenden Ausgleichsbedarf. Der Ausgleichsbedarf wird vollständig über den Ankauf von Ökopunkten aus einer Ökokontomaßnahme im Hunauer Moor (Teilflächen der Fl.-Nrn. 737, 744 und 878 Gemarkung Kißlegg) abgedeckt. Vorgesehen ist hier die Aufwertung eines Rauschbeeren-Moorkiefern-Waldes mit Habitatverbesserungen für die Kreuzotter und für Amphibien; die Maßnahmen führen zu einer Aufwertung in einer Größenordnung von etwa 1 Mio. Ökopunkten. Der Vertrag mit dem Flächeneigentümer und Maßnahmenträger zum Erwerb der Ökopunkte wird noch vor dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes abgeschlossen. Entsprechende mündliche Vereinbarungen mit dem Eigentümer sowie der Flächenagentur Baden-Württemberg liegen vor.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.1.2 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern im Bereich der Sondergebiete "Einzelhandel" und "Ladenzentrum" sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Pult- und Flachdächern.

9.1.2 Stand vor der Änderung

9.1.2.1 Im Änderungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist eine Dachneigung von 15° - 45° festgesetzt.

9.1.3 Stand nach der Änderung

9.1.3.1 Die Dachneigung wird im nördlichen Änderungsbereich künftig nicht mehr festgesetzt. Für die Sondergebieten "Einzelhandel" und "Ladenzentrum" kann so auch ein Flachdach umgesetzt werden. Durch die Festsetzung einer Gesamthöhe ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen. Im südlichen Änderungsbereich bleibt die Dachneigung bestehen.

9.1.4 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

9.1.4.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Werbeanlagen

- 9.2.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen in den Sondergebieten "Einzelhandel" und "Ladenzentrum" wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der Stadtgestalt entsteht.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes aus Sicht der Gemeinde nicht erkennbar.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Änderungsgeltungsbereiches: 1,64 ha

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als Sondergebiet "Einzelhandel"	0,33	20,0%
Baufläche als Sondergebiet "Ladenzentrum"	0,85	51,7%
Bauflächen als WA	0,17	10,3%
Öffentliche Grünflächen	0,13	7,9%
Private Grünflächen	0,09	5,6%
Öffentliche Verkehrsfläche	0,07	4,5%

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die 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: EnBW Regional AG, Biberach

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH, Wangen

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Veolia Umweltservice Süd GmbH, Bad Waldsee

10.2.2.7 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erlenweg" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

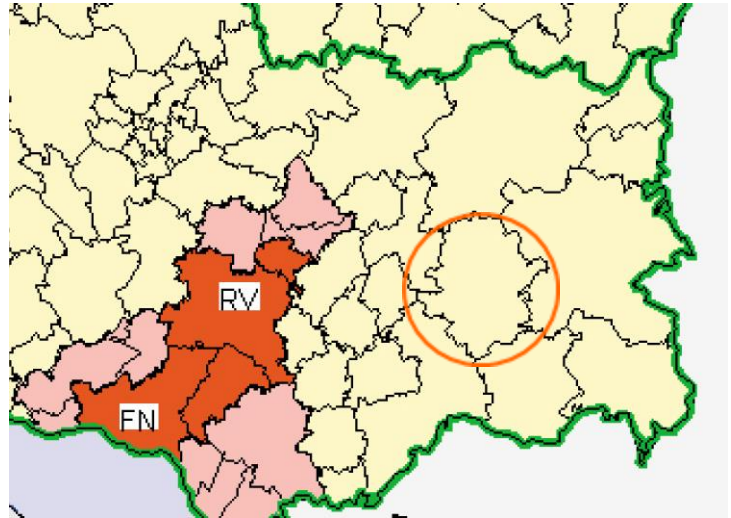
10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 11.05.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.06.2020 enthalten):

- Anpassung der Festsetzung zum Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel
- Konkretisierung der Zweckbestimmung zu den Grünflächen
- Ergänzung einer Festsetzung zum Ausschluss von Schottergärten
- Änderung der Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Beispiele für Lampentypen, Reduktion der Lichtpunkthöhe auf 6,50 m)
- Änderung der Festsetzung zur Dachbegrünung (Erhöhung der Substratmächtigkeit auf 12 cm)
- Streichung des flächenbezogenen Baum-Pflanzgebotes im Sondergebiet
- Streichung der Festsetzung zu den zu pflanzenden Bäumen im Stellplatz-Bereich
- Ergänzung der Zuordnungs-Formulierung zu den externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen im Sonstigen Sondergebiet
- Ergänzung der Hinweise zum Naturschutz, Artenschutz sowie zu den vorhandenen Gehölzen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung einschließlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Ergänzung der Lärmschutzmaßnahme sowie der Lärmschutz-Festsetzung
- Ergänzung jeweils der Hinweise zum Lärmschutz und zum Brandschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

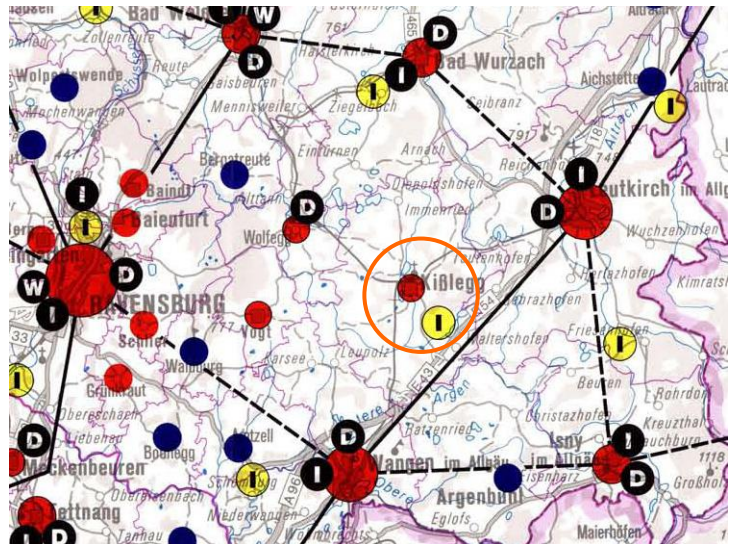
10.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 09.09.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.09.2020 enthalten):

- Klarstellung, dass großflächiger Einzelhandel nur im nördlichen Teil zulässig ist
- Klarstellung, dass Fahrbahngassen aus Lärmschutzgründen asphaltiert werden dürfen
- Redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen
- Ergänzung und Erläuterungen bei den Hinweisen und der Begründung

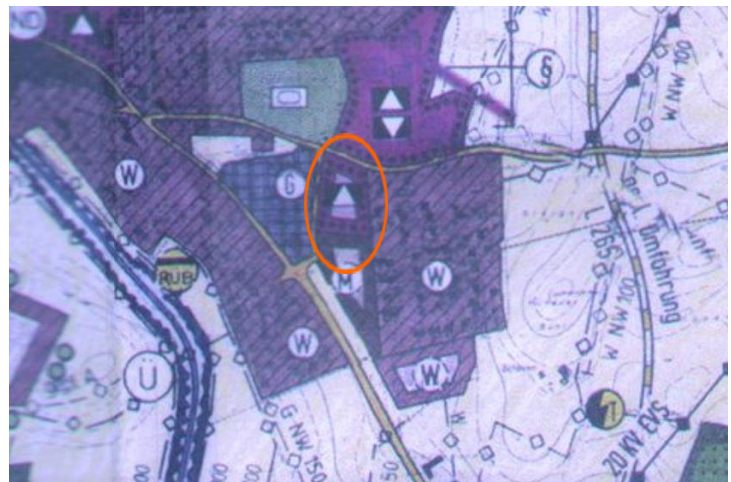
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte Siedlung, Darstellung als Siedlungsbereich (Siedlungsschwerpunkt)



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung der überplanten Flächen als Gemischte Baufläche (M)



Blick vom "Buchenweg"
auf das nördlich gelegene
Sondergebiet (SO)



Blick von Norden auf die
südlich gelegenen Einzel-
handelsbetriebe und da-
zugehörige Stellplätze



Blick von Norden auf die
südlich der Straße "Bu-
chenweg" gelegene Be-
standsbebauung



Blick von der "Gebraz-
hofer Straße" in Richtung
Osten auf den nördlichen
Änderungsbereich



Blick vom "Erlenweg" auf
die östlich gelegene Zu-
fahrten



Blick auf die Retentions-
bereiche des Bestandsge-
bietes



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.02.2019. Der Beschluss wurde am 18.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Kißlegg, den 18.09.2020

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 21.01.2020 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 18.12.2019).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.12.2019 bis 31.01.2020 (Billigungsbeschluss vom 11.09.2019; Entwurfsfassung vom 06.08.2019; Bekanntmachung am 18.12.2019) sowie in der Zeit vom 16.07.2020 bis 17.08.2020 (Billigungsbeschluss vom 10.06.2020; Entwurfsfassung vom 11.05.2020; Bekanntmachung am 08.07.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Kißlegg, den 18.09.2020

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 06.12.2019 (Entwurfsfassung vom 06.08.2019; Billigungsbeschluss vom 11.09.2019) sowie mit Schreiben vom 26.06.2020 (Entwurfsfassung vom 11.05.2020; Billigungsbeschluss vom 10.06.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kißlegg, den 18.09.2020

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2020 über die Entwurfsfassung vom 09.09.2020.

Kißlegg, den 18.09.2020

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erlenweg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 09.09.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 16.09.2020 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Kißlegg, den 21.09.2020

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 28.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erlenweg" 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 30.07.2021

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

13.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kißlegg wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erlenweg" im Wege der Berichtigung angepasst.

Kißlegg, den 30.07.2021

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

Plan aufgestellt am: 06.08.2019
Plan geändert am: 11.05.2020
Plan geändert am: 09.09.2020

Planer:

.....
(i.A. B.Sc. David McLaren)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.