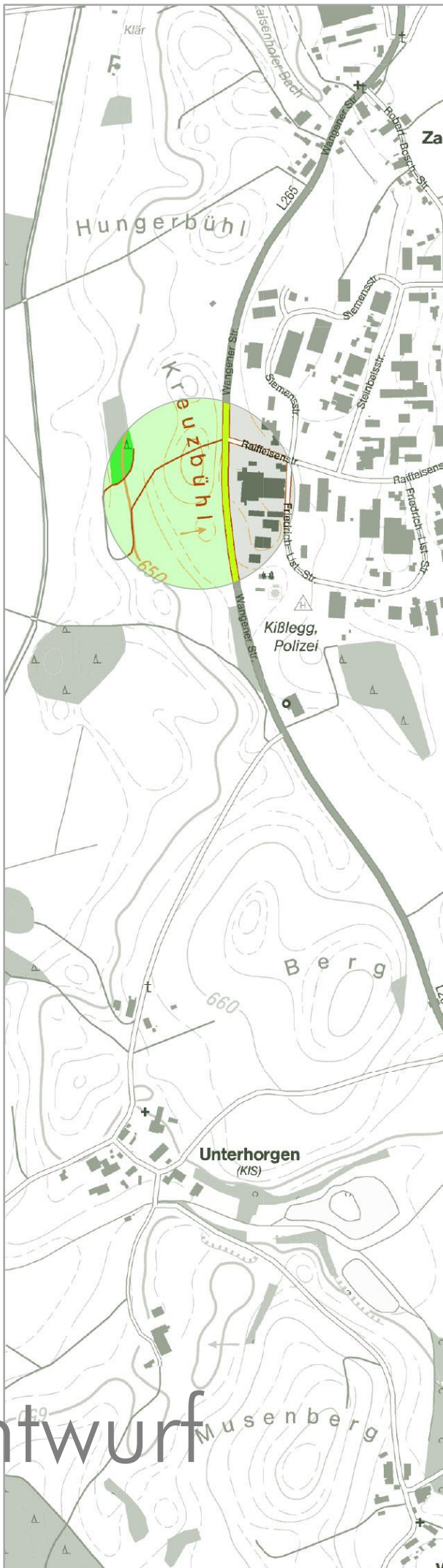


Entwurf



Gemeinde Kiblegg

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Elektro- und Mobilitätszentrum"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 10
5	Begründung – Sonstiges 32
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 34
7	Begründung – Bilddokumentation 35
8	Verfahrensvermerke 37

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kißlegg die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Elektro- und Mobilitätszentrum" in öffentlicher Sitzung am ..... festgestellt.

**3.1 Allgemeine Angaben****3.1.1 Zusammenfassung**

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

**3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches**

3.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich südöstlich der Gemeinde Kißlegg im Ortsteil "Zaisenhofen". Er liegt westlich der Landes-Straße 265 (Wangener Straße).

3.1.2.2 Der Änderungsbereich wird im Osten durch die Landes-Straße 265 (Wangener Straße) begrenzt. Im Süden, Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

3.1.2.3 Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 617/9 (Teilfläche), 624 (Teilfläche) und 641/43 (Teilfläche).

**3.2 Erfordernis der Planung, Systematik der Planung****3.2.1 Erfordernis der Planung**

3.2.1.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Elektro- und Mobilitätszentrum".

3.2.1.2 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen (Planung) zur Weiterentwicklung eines ortsansässigen Unternehmens im Ortsteil Zaisenhofen der Gemeinde Kißlegg. Die aktuellen Gewerbeeinrichtungen des Autohauses "Stützenberger" am bestehenden Standort östlich der Kreuzung Wangener Straße/Raiffeisenstraße im Ortsteil Zaisenhofen haben ihre Kapazitätsgrenzen erreicht. Eine Erweiterung auf dem Betriebsgelände sowie auf angrenzenden Flächen ist nicht möglich bzw. es können dort entsprechende Konzernvorgaben nicht ausreichend erfüllt werden. Das Unternehmen "Autohaus Stützenberger GmbH" plant für eine wirtschaftliche Weiterentwicklung des Unternehmens deshalb eine Aussiedelung auf die westlich der Kreuzung Wangener Straße/Raiffeisenstraße gelegenen Flächen (Gewann Kreuzbühl). Es soll nach konzerninternen Vorgaben des Vertragsautohauses ein modernes und zukunftsorientiertes Elektro- und Mobilitätszentrum entstehen, welches neben dem geplanten Hauptgebäude weitere untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Lager, Prüfhalle und Entsorgung) umfasst. Um die Erschließung für das "Elektro- und Mobilitätszentrum" zu sichern und die Verkehrssicherheit der bereits unfallauffälligen Kreuzung Wangener Straße/Raiffeisenstraße zu erhöhen, ist ebenfalls die Umsetzung eines Kreisverkehrs geplant. Eine weitere Abbiegespur auf der Wangener Straße würde aufgrund

von fehlenden Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich eine weitere Gefahrenstelle darstellen. Weitere Flächen für gewerbliche Erweiterungsmöglichkeiten wurden im Vorfeld geprüft, stehen im Gemeindegebiet jedoch nicht zur Verfügung, bzw. sind bereits für die Erweiterung von weiteren ortsansässigen Betrieben vorbehalten. Um dem ortsansässigen Unternehmen die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Erweiterung einzuräumen und dadurch dieses langfristig an den Standort im Gewerbegebiet Zaisenhofen zu binden erwächst daher der Gemeinde ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dabei auf das notwendige Maß reduziert, um so wenig wie möglich Flächen in Anspruch zu nehmen. Zudem wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) Wert darauf gelegt, die Schutzgüter Mensch, Umwelt und Natur besonders zu berücksichtigen.

3.2.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

3.2.1.4 Im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Elektro- und Mobilitätszentrum" mit dem geplanten Nutzungszweck "Elektro- und Mobilitätszentrum". Da die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen nicht mit der geplanten Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es erfolgt die Änderung in eine gewerbliche Baufläche (Planung). Im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB kann der Nutzungszweck Elektro- und Mobilitätszentrum" aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) hergeleitet werden.

## 3.2.2 Systematik der Planung

Bei der Änderung wurde darauf verzichtet, die Karte auf eine koordiniert-digitale Grundlage zu stellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen. Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden.

## 3.3 Übergeordnete Planungen, Standortwahl und Verkehrsanbindung

### 3.3.1 Übergeordnete Planungen

3.3.1.1 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)
  - 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
  - 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.
  - Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
  - Karte zu 4 "Überregional bedeutsame naturnahe Landschaftsräume" Festlegung als Gebiet, das sich durch eine überdurchschnittliche Dichte schutzwürdiger Biotope oder überdurchschnittliche Vorkommen landesweit gefährdeter Arten auszeichnet und das eine besondere Bedeutung für die Entwicklung eines ökologisch wirksamen Freiraumverbunds und im Hinblick auf die Kohärenz des europäischen Schutzgebietsnetzes besitzt.
- 3.3.1.2 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.
  - 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
  - 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.

- 3.3.1.3 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. Erhebliche Beeinträchtigungen der landesplanerischen Ziele in Bezug auf die "überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräume" sind nicht zu erwarten. Die Bereiche, die als Natura 2000-Gebiet ausgewiesen sind und/oder eine überdurchschnittlich hohe Biotopdichte aufweisen oder für den Freiraumverbund relevant sind, entsprechen dem im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ausgewiesenen "Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege" und werden in ihrer Funktionalität weder unmittelbar noch mittelbar beeinträchtigt. In Bezug auf die Einbindung in die umliegende Landschaft sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende grünordnerische Festsetzungen zu treffen.
- 3.3.1.4 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.3.1.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

### **3.3.2 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen, Standortwahl**

Die Gemeinde Kißlegg ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der angrenzenden gewerblichen Nutzung und damit verbundenen Synergieeffekten andere Standorte wie innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale nicht in Frage kommen.

### **3.3.3 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 3.3.3.1 Der Änderungsbereich ist über den Kreisverkehr an die Landes-Straße 265 ("Wangener Straße") an das Verkehrsnetz angebunden. Im Weiteren besteht durch die Landes-Straße 265 eine Anbindung an die Autobahnauffahrt "Kißlegg" auf die (A 96).
- 3.3.3.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist fußläufig zu erreichen. Die Bushaltestelle "Kißlegg Zaisenhofen Raiffeisenstraße" befindet sich im ca. 300 m östlich des Änderungsbereiches im bestehenden Gewerbegebiet Zaisenhofen (Kreuzung Raiffeisenstraße / Steinbeisstraße).
- 3.3.3.3 Die innere Erschließung der überplanten Bereiche erfolgt über die im Norden liegende öffentliche Erschließungsstraße.



### **3.4 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**

#### **3.4.1 Stand vor der Änderung**

3.4.1.1 Die Gemeinde Kiblegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 09.10.1997).

3.4.1.2 Die überplanten Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

#### **3.4.2 Inhalt der Änderung**

3.4.2.1 Durch die Änderung wird nördlichen Teilbereich der Änderung eine örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im Bereich der Änderung wird eine gewerbliche Baufläche (Planung) dargestellt.

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

---

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

#### 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Elektro- und Mobilitätszentrum" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden eine Gewerbliche Baufläche (Planung) sowie – im nördlichen Änderungsbereich – eine örtliche Hauptverkehrsstraße anstelle von Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

4.1.1.2 Der Änderungsbereich liegt am westlichen Rand des Ortsteils Zaisenhofen; der Ortsteil wird bisher im Westen von der Landes-Straße L 265 begrenzt und ist durch großflächige gewerbliche Bebauung geprägt. Der Änderungsbereich liegt westlich der Landes-Straße und damit im bisher landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Es wird wie die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen als Grünland genutzt. Entlang der nördlichen Änderungsbereichsgrenze verläuft ein Feldweg; etwa 50 m weiter westlich befindet sich im Bereich einer alten, verfüllten Kiesgrube ein kleines Wäldchen. In einer Entfernung von rund 250 m verläuft im Westen die Wolfegger Ach.

4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Elektro- und Mobilitätszentrum" (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Die Planung dient der Erweiterung und Umsiedlung eines Autohauses, welches im bestehenden Gewerbegebiet Zaisenhofen ansässig ist. Das Autohaus beabsichtigt das bestehende Hauptgebäude zu erhalten und durch einen Neubau innerhalb des Änderungsbereiches zu ergänzen. Durch den standortnahen Neubau sollen die baulichen Kapazitäten erweitert und damit die konzerninternen Vorgaben des Vertragsautohauses erfüllt werden. Zudem sind auf der Baufläche eine Prüfhalle (TÜV) sowie eine Lackiererei vorgesehen.

4.1.1.4 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Elektro- und Mobilitätszentrum" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

4.1.1.5 Die Abarbeitung der Eingriffs-Regelung erfolgt verbal-argumentativ. Es ist vorgesehen, den Ausgleichsbedarf über den Zukauf von Ökopunkten abzudecken.

4.1.1.6 Der Geltungsbereich der Änderung umfasst insgesamt **1,38** ha.

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

##### 4.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

##### 4.1.2.2 Landschaftsplan (Fassung vom März/Okttober 1996):

Der Landschaftsplan der Gemeinde Kißlegg stellt im Bestandsplan Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) dar. Entlang der Landes-Straße sieht der Landschaftsplan in seinem Maßnahmenkonzept die Pflanzung einer Baumreihe vor. Da die Baumreihe als Eingrünung des Ortsrandes gedacht ist, wird im Rahmen der vorliegenden Planung eine Eingrünung über Baum- und Strauchpflanzungen in Richtung Westen festgesetzt. Hierdurch ist - wie im Landschaftsplan als Ziel vorgegeben - eine Eingrünung des neuen Ortsrandes gesichert. Weitere Darstellungen und Zielaussagen des Landschaftsplanes sind nicht betroffen. Eine gesonderte Änderung des Landschaftsplanes ist somit nicht erforderlich.

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

Etwa 800 m südöstlich befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Nr. 8224-311). Hierbei handelt es sich um mehrere Moorkomplexe, z.T. verlandete Toteisseen, Weiher, Quellmoore, Feucht- und Nasswiesen, Torfabbaugelände und naturnahe Bachläufe mit Auwald innerhalb der voralpinen Jungendmoränenlandschaft. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Hierbei wurde berücksichtigt, dass der Bebauungsplan eine insektenfreundliche Beleuchtung festsetzt sowie ausschließlich schwach reflektierende Photovoltaik-Anlagen zulässt. Dies entspricht dem Stand der Technik bzw. der guten fachlichen Praxis. Diese artenschutzfachlichen Minimierungsmaßnahmen werden ergänzt durch Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche insbesondere den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren sollen, jedoch gleichzeitig auch durch Lichtabstrahlung verursachte Irritationen von Tieren vermeiden helfen. Bei Berücksichtigung dieser ohnehin festgesetzten Minimierungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes kommt (siehe FFH-Vorprüfung des Büros Sieber vom 28.05.2020).

##### 4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

– Etwa 180 m südlich befindet sich das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Gehölze S Zaisenhofen" (Nr. 1-8225-436-1499). Rund 250 m weiter westlich verläuft entlang der Wolfegger

Auch das kartierte Biotop "Ufer der Wolfegger Ach" (Nr. 1-8225-436-5514). Zwischen den beiden genannten Biotopen verläuft gemäß dem vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Fachplan "Landesweiter Biotopverbund" ein Kernraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte. Die dargestellten Biotopverbund-Flächen werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Auch darüber hinaus sind keine Auswirkungen auf den Biotopverbund erkennbar, da der Änderungsbereich auf Grund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt. Zudem wird die zukünftige Bebauung durch eine naturnahe Bepflanzung (Einzelbäume, Strauchgruppen, begrünte Versickerungsmulden) in die Landschaft eingebunden.

- Weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht im räumlichen Umfeld des Vorhabens.
- Auch Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

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

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

- Beim Änderungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Gemäß den Aussagen des Bewirtschafters wird die Fläche vier- bis fünfmal jährlich gemäht und anschließend mit Gülle gedüngt. Die Fläche ist damit als überwiegend artenarme Fettwiese anzusprechen. In den Randbereichen, z.B. entlang des Feldweges im Norden, finden sich kleinflächig auch Arten magerer Grünlandstrukturen. Von der im Osten angrenzenden Wangener Straße abgesehen schließt an den Änderungsbereich intensiv genutztes Grünland an.
- Gehölze oder offene Wasserflächen befinden sich nicht im Änderungsbereich. Rund 150 m westlich liegt in einer aufgelassenen Kies- und Sandgrube ein kleines Wäldchen. An der hier befindlichen sandigen Böschung (ehemalige Erosionskante) wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Neben Gehölzen kommen hier auch Magergrünlandstrukturen vor; zudem ist hier in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg ein Neuntöter-Lebensraum der Priorität 3 verzeichnet. Die genannten Flächen im Bereich der ehemaligen Abbaustelle sind vermutlich Teil eines Biotopverbundkorridors, der bislang in einen offenen Landschaftsausschnitt eingebettet ist.

- Um zu ermitteln, ob im bzw. im Umfeld des Änderungsbereichs geschützte Tierarten vorkommen, fand am 28.05.2020 eine Begehung durch einen Biologen statt (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 01.06.2020). Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Grünland-Nutzung, die einen vergleichsweise artenarmen kurzrasigen Vegetationsbestand bedingt, kann ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten innerhalb des Änderungsbereichs ausgeschlossen werden. Auch als Jagdhabitat für Vögel oder Fledermäuse spielt das strukturlose Grünland höchstwahrscheinlich nur eine untergeordnete Rolle. Da auch der unbefestigte Feldweg sowie die Böschungsbereiche zur Landesstraße L 265 bis direkt an die Grenze bewirtschaftet werden und offene Bereiche mit Strukturelementen (z.B. Totholz, Lesesteinhäufen etc.) fehlen, ist innerhalb des Änderungsbereichs oder in dessen direktem Umfeld kein Vorkommen der Zauneidechse zu erwarten. Bei dem Steilabbruch westlich des Änderungsbereichs finden sich mehrere typische Habitatalemente eines Zauneidechsen-Lebensraumes. Im Rahmen der Begehung konnten zwar (vermutlich temperaturbedingt) keine Individuen nachgewiesen werden, ein aktuelles Vorkommen ist jedoch anzunehmen.
- In dem im Bereich der Geländekante befindlichen Feldgehölz wurde revieranzeigendes Verhalten verschiedener ubiquitärer Vogelarten (Amsel, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, Zilpzalp) festgestellt. Von einem Brutvorkommen ist auszugehen. An wertgebenden Arten sind Vorkommen des Neuntöters, der Goldammer und des Gelbspötmers grundsätzlich denkbar. Eine gezielte Erfassung der genannten Arten erbrachte trotz geeigneter Jahres- und Tageszeit keinen Nachweis. Der überwiegende Teil des Gehölzes ist auf Grund der Zusammensetzung der Baumarten (v.a. Fichte und Esche; vollständiges Fehlen von dornigen Sträuchern) sowie dem Alter der Gehölze (Großteil > 10 m Höhe) als Bruthabitat für den Neuntöter und Goldammer ungeeignet. Dagegen ist eine Bedeutung des Feldgehölzes im Bereich der Geländekante als Jagdhabitat und Leitstruktur für Fledermäuse nicht auszuschließen.
- Nördlich des Änderungsbereichs wurde während der Begehung ein überfliegender Rotmilan beobachtet. Hinweise auf ein Revierzentrum liegen jedoch nicht vor. Im Bereich des Fichtenforstes konnte ein Brutnachweis des Turmfalken erbracht werden. Auch ein Brutvorkommen des Mäusebussards ist in dem Bereich denkbar.
- Die Bedeutung des Änderungsbereiches für das Schutzgut ist auf Grund der nahe gelegenen hochwertigen Strukturen insgesamt mittel.

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

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

- Der geologische Untergrund des Erweiterungsbereichs wird von kiesig-sandigen, z. T. durch Schmelzwasser umgelagerten, glazigenen Sedimente gebildet (Schottermoräne). Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchungen (Büro Geoteam A2, Argenbühl, Wasserrechtsantrag vom 19.10.2019) steht nach einer etwa 30 cm mächtigen Mutterbodenschicht Verwitterungslehm mit einer Mächtigkeit zwischen 0,50 m und 1,30 m an (kiesiger, sandiger Schluff). Darunter ist stark sandiger, kiesiger Schluff mit Sandlagen anzutreffen, der bis in eine Tiefe von etwa 4,00 m reicht. Die Durchlässigkeit des unter dem Verwitterungslehm angetroffenen Horizonts wird nach Literaturwerten und nach der Erfahrung mit  $k_f = 2 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$  ("durchlässig") angenommen.
- Aus den kiesig-sandigen glazialen Sedimenten haben sich als Bodentyp vorwiegend podsolige Parabraunerden-Braunerden entwickelt, in den Randbereich sind Braunerden und Parabraunerden aus Schmelzwasserschotter betroffen. Die Böden zeigen sich mäßig tief bis tief entwickelt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit des Änderungsbereiches ist als mittel zu bewerten. Die Flächen sind derzeit unversiegelt und werden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Nutzung hat bereits zu einer gewissen anthropogenen Überformung geführt (regelmäßige Befahrung und Bodenverdichtung mit landwirtschaftlichen Maschinen, Ausbringen von Gülle). Auf Grund der intensiven Nutzung ist davon auszugehen, dass der Nährstoffgehalt des Bodens überwiegend hoch ist.
- Die Bedeutung der Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" sowie "Filter und Puffer für Schadstoffe" wird nach den Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau als hoch eingestuft. Zudem kommt den Böden im Änderungsbereich eine wichtige Archivfunktion zu, da der Drumlin als besondere geomorphologische Struktur ein Zeuge der Landschaftsentwicklung ist und die eiszeitliche Überformung verbildlicht.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Insbesondere der im Änderungsbereich befindliche Drumlin wird dazu führen, dass in größerem Umfang Bodenbewegungen erforderlich werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Das anfallende Niederschlagswasser kann im Vorhabengebiet großflächig über den offenen Boden versickern.

- In einem der vier Baggerschürfe, die im Rahmen der Baugrunderkundung durchgeführt wurden, wurde bei 3,80 m unter Gelände (653,0 m ü. NN) ein Schichtwasserzutritt festgestellt. Grundwasser wurde in keinem der Aufschlüsse angetroffen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt im Bereich Zaisenhofen generell über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- Mit oberflächlich abfließendem Hangwasser muss auf Grund des Geländelage vor allem im östlichen und südlichen Bereich des Änderungsbereichs gerechnet werden.

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

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

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Klimabezirks des Schwäbischen Alpenvorlandes. Es ist im Allgemeinen durch mäßig kühle Temperaturen und hohe jährliche Niederschlagsmengen gekennzeichnet. Die Jahresmitteltemperatur beträgt etwa 7 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) zwischen 1.250 mm und 1.300 mm.
- Die offene Fläche des Änderungsbereiches dient der lokalen Kaltluftproduktion. Diese Kaltluft fließt entlang den Hängen des Drumlins in alle Himmelsrichtungen ab, so dass auch ein Luftabfluss in Richtung der östlich liegenden Bebauung zu erwarten ist.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch die östlich des Änderungsbereiches verlaufende Landes-Straße 265 sowie das jenseits davon liegende Gewerbegebiet Luftschadstoff-Immissionen aus Kfz- oder Heizungs-Abgasen im Vorhabengebiet zu erwarten sind. Durch die landwirtschaftliche Nutzung kann es im Änderungsbereich zeitweise zu belastigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsbereich kommt insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Kißlegg befindet sich in der gehölz- bzw. waldreichen, von Grünland geprägten Kulturlandschaft des Westallgäuer Hügellandes. Der Änderungsbereich selbst befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Zaisenhofen, westlich der bisher die Ortsgrenze bildenden Landes-Straße 265. Es liegt im Bereich des Drumlins Kreuzbühl, der entlang des westlichen Siedlungsrandes von Zaisenhofen in Nord-Süd-Richtung verläuft und bisher eine landschaftliche Grenze der Siedlung darstellt. Der Drumlin schirmt die bestehende gewerbliche Bebauung von der westlich liegenden Talauve der Wolfegger Ach ab. Er ist über den nördlich des Änderungsbereiches verlaufenden Feldweg vom Ort aus erreichbar und bietet eine reizvolle Aussicht mit weiten Blickbeziehungen in die eiszeitlich geprägte Landschaft. Weiter nördlich befindet sich ein zweiter Drumlin (Hungerbühl); zudem sind insbesondere in Richtung Süden und Westen Gehölzflächen in der ansonsten von Grünland geprägten Landschaft sichtbar. Wegen des Weges und des abwechslungsreichen Geländes mit Aussichtslage ist das Gebiet und sein Umfeld für die Naherholung von Bedeutung.
- Der Änderungsbereich wird derzeit noch als Grünland genutzt; nördlich schließen Ackerflächen, südlich und westlich weiteres Grünland an. Durch die Lage auf einem Drumlin ist der Änderungsbereich von Süden, Osten und Norden exponiert und somit gut einsehbar. Von nordwestlicher Seite ist die Sicht auf das Gebiet durch ein kleines Wäldchen eingeschränkt. Da das Gebiet bei der Ortsdurchfahrt auf der angrenzenden Landes-Straße bzw. vom bisherigen Siedlungsrand aus einsehbar, hat es auch eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild. Durch seine Lage und Topographie prägt es die landschaftliche Situation in markanter Weise.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der nördlich verlaufende Feldweg ist für die Naherholung von Bedeutung.
- Auf den Änderungsbereich wirken die Geräuschmissionen der Landes-Straße 265 und des weiter östlich liegenden Gewerbegebietes ein. Derzeit liegen keine Nutzungskonflikte vor.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.



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

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Auf Grund der siedlungsgünstigen Lage in Gewässernähe muss mit archäologischen Zeugnissen (Funde und Befunde – Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) gerechnet werden.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung circa 1.171 kWh/m<sup>2</sup>. Da das Gelände exponiert liegt und auch nach Süden hin abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem "Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG)" des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, ist der Untergrund der im Änderungsbereich liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden als eingeschränkt günstig zu bewerten. Während Bohr- und Ausrüstungsarbeiten, die tiefer als 21 m ausfallen kann es zum Auftreten von Erdgas kommen. Es ist ebenfalls mit dem Vorkommen von artesisch gespanntem Grundwasser zu rechnen.

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

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

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

- #### 4.2.2.1
- Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Das FFH-Gebiet, die Biotop und ihre

Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

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

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen, allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Elektro- und Mobilitätszentrum" aufgestellt. Bei den nachfolgenden Prognosen wird daher davon ausgegangen, dass es zur Umsetzung gewerblicher Bebauung auf Grundlage des o.g. Bebauungsplanes kommt.

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die bislang nur östlich der Landes-Straße vorhandene Bebauung greift auf die westliche Straßenseite über. Hierdurch verkleinert sich der Siedlungsabstand zu den westlich liegenden naturschutzfachlich hochwertigen Flächen im Bereich der ehemaligen Kies- bzw. Sandabbaustelle, ein hier denkbarer Biotopverbundkorridor verengt sich dadurch. Auf Grund einer Mindestentfernung von ca. 50 m sowie der nach Osten hin weitgehenden Abschirmung durch die Topografie ist jedoch davon auszugehen, dass die Gehölzstruktur auch nach der Umsetzung des Vorhabens weiter genutzt werden kann. Im Rahmen einer auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Ausgleichsmaßnahme wird der bestehende, linear in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gehölzgürtel durch Neupflanzungen nach Süden hin verlängert. Hierdurch kann der Biotopverbund gestärkt und eine bessere Abschirmung des Änderungsbereichs in Richtung des Talraums der Wolfegger Ach erzielt werden.

- An dem Steilabbruch westlich des Änderungsbereichs ist ein aktuelles Vorkommen der Zauneidechse anzunehmen. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Population (z.B. durch Beschattung) kann wegen der Entfernung zum Änderungsbereich ausgeschlossen werden. Die im Bereich des Steilabbruchs sowie nordwestlich des Änderungsbereichs kleinflächig vorkommenden potenziell geeigneten Lebensräume für Neuntöter und Goldammer weisen wegen der Topographie praktisch keine Sichtbeziehung zum Änderungsbereich auf. Zu dem für den Gelbspötter am ehesten geeigneten Lebensraum (von älteren Laubgehölzen dominierter Bestand nördlich des Plangebietes) besteht eine Entfernung von ca. 150 m; der Brutplatz des Turmfalken liegt ebenfalls mehr als 100 m weiter nördlich. Insgesamt ist daher für die tatsächlich oder potenziell vorkommenden wertgebenden Vogelarten keine Beeinträchtigung zu erwarten.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festzusetzen, durch welche das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert wird (z.B. Festsetzung von Grünflächen im Süden und Westen, Pflanzung von Strauchgruppen und Bäumen, Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze, insektenschonende Außenbeleuchtung, Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen, ausschließliche Verwendung von nur schwach reflektierenden Photovoltaik-Modulen).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Da der Änderungsbereich auf einem Drumlin liegt, kommt es zudem zu erheblichen Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und zu großflächigen Bodenverdichtungen führt. Der Drumlin als Zeuge der Landschaftsentwicklung wird nicht mehr als solcher erkennbar sein; die Archivfunktion geht damit verloren. Der Drumlin genießt auf Grund seiner besonderen Funktion als Erkenntnisquelle für die Landschaftsgeschichte sowie als Wahrzeichen im Landschaftsraum einen besonderen Schutz. Die Gemeinde hat daher vor der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung alternative Standorte für das geplante Vorhaben geprüft (siehe Punkt 4.2.5). Aus verschiedenen Gründen ist an den anderen Siedlungsrändern des Ortsteils Zaisenhofen keine bauliche Erweiterung möglich. Da es sich vorliegend jedoch um die Erweiterung eines bestehenden Autohauses handelt, muss zur effizienten Gestaltung der Betriebsabläufe der neue Standort in räumlicher Nähe zum bestehenden liegen, so dass die Wahl letztendlich auf die vorliegende Fläche fiel. Um die Sichtbarkeit des geplanten Vorhabens aus der Ferne und damit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, wird der Drumlin teilweise abgetragen. Eine Umsetzung der Bebauung auf der derzeitigen Kuppe wäre auf eine Weise exponiert, die für das Orts- und Landschaftsbild nicht mehr als verträglich angesehen werden kann. Aus diesem Grund entscheidet sich die Gemeinde trotz der

Schutzbedürftigkeit des Drumlins dafür, dessen landschaftsprägende Form abzutragen. Diese Überformung sowie die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt insgesamt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden (Verwendung wasserdurchlässiger (versickerungsfähiger) Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen).
- Auch bei Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen zunächst ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 1,06 ha offenen Boden betreffen. Zudem kann auf Grund des geplanten Entwässerungskonzeptes davon ausgegangen werden, dass der Großteil des eintreffenden Niederschlagswassers weiterhin unmittelbar vor Ort, wenn auch flächig auf die Bereiche der Versickerungsmulden konzentriert, dem Untergrund zugeführt wird. In Verbindung mit weiteren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Minimierungsmaßnahmen (Verwendung teilversiegelter Beläge für Stellplätze; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei) ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Bei Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Bebauung fällt in Zukunft Abwasser an. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage Zaisenhofen zugeleitet.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen anfällt, wird in zwei Versickerungsmulden flächig über die belebte Bodenzone in den Untergrund versickert.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

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

- Die Kaltluftentstehung wird durch die Versiegelung im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die zu erwartende Versiegelung führt zu einer zunehmenden Wärmeabstrahlung und reduzierten Verdunstung im Gebiet. Da sich der Änderungsbereich auf einem Drumlin befindet und durch das Vorhaben hier zukünftig nur noch bedingt Kaltluft abfließen kann, beeinträchtigt dies die Luftaustauschbahnen. Durch die Ausbildung von Grünflächen und die Pflanzung von Gehölzen können die zu erwartenden negativen Effekte auf das Kleinklima etwas verringert werden. Die Gehölze tragen zur Temperaturregulierung und Luftbefeuchtung bei und produzieren Frischluft.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Betriebs-Verkehr. Da der Strombedarf zu großen Teilen über die geplante Photovoltaikanlage auf den Dachflächen abgedeckt werden soll und zur Beheizung der Gebäude eine Luft-Wärme-Pumpe (in Kombination mit einer Gas-therme für die Spitzenlast) vorgesehen ist, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten (siehe hierzu den Punkt 4.2.3.9).
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Vorhaben Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Änderungsbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, ist es explizit Ziel des Vorhabenträgers, die Energieeffizienz zu steigern und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückzugreifen.
- Die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann auch zukünftig im Änderungsbereich zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Lage des Bauvorhabens auf einem weithin einsehbaren Drumlin und die vorgesehenen Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländeneivellierung erfährt das Landschaftsbild eine erhebliche Beeinträchtigung. Da der Änderungsbereich die bisherige Ortsrand-Grenze (nämlich die Landes-Straße) überspringt und zusätzlich der bislang abschirmende Drumlin in seiner Höhe reduziert wird, schafft das Vorhaben nicht nur einen neuen Siedlungsansatz, sondern verschlechtert auch die Einbindung der östlich bestehenden Bebauung in die Landschaft.
- Grundsätzlich ist die Überformung des Drumlins nicht ausgleichbar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind jedoch Minimierungsmaßnahmen festzusetzen, welche den Eingriff

in das Landschaftsbild etwas reduzieren, indem sie die Vorhabens-Flächen möglichst gut in das Landschaftsbild einbinden und eine Abschirmung der Gebäude und Stellplätze in Richtung freier Landschaft schaffen (z.B. Festsetzung von Grünflächen im Süden und Westen Pflanzung von Strauchgruppen und Bäumen, Verwendung landschaftstypischer Gehölz-Arten, Einschränkungen zu Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen sowie zur Beleuchtung von Fassaden).

- Auch bei Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren.
- Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper und die notwendigen Geländebewegungen eine erhebliche Beeinträchtigung. Eine Erholungs-Nutzung ist auf dem nördlich verlaufenden Feldweg voraussichtlich weiterhin möglich; die landschaftliche Kulisse und die vorhandenen Sichtbeziehungen werden sich jedoch deutlich ändern und durch die geplante gewerbliche Bebauung überprägt und verfremdet werden.
- Durch die Planung wird die Erweiterung eines Gewerbebetriebs ermöglicht, wodurch ortsnahe Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können.
- Vom Vorhaben wirken Gewerbelärm-Immissionen auf das östlich liegende Gewerbegebiet ein. Da die Einwirkorte innerhalb des Gewerbegebietes einen geringen Schutzanspruch haben, ist nicht mit Konflikten zu rechnen. Eine schalltechnische Untersuchung ist nicht erforderlich.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Im Änderungsbereich sind nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden; folglich entsteht keine Beeinträchtigung.
- Da auf Grund der siedlungsgünstigen Lage in Gewässernähe mit archäologischen Zeugnissen gerechnet werden muss, ist der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen. Zudem müssen die Erdarbeiten im Beisein eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege erfolgen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
- Unabhängig davon gelten die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten während der Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische

Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen.

#### 4.2.3.10 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch die Heizanlagen der geplanten Gebäude zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Es ist vorgesehen, den Heizenergiebedarf über eine Kombination von Luft-Wärme-Pumpe und Gastherme abzudecken. Die Luft-Wärme-Pumpe soll dabei die Grundlast erbringen (etwa 70% im Jahresdurchschnitt), während die Gastherme die Spitzenlast abdecken soll (etwa 30% im Jahresdurchschnitt). Angesichts der Tatsache, dass so mit einer vergleichsweise geringen Menge an Heizungsabgasen gerechnet werden muss und Gasheizungen generell weniger Luftschadstoffe ausstoßen als andere fossile Energieträger, ist nicht mit einem relevanten Schadstoffausstoß aus dem Änderungsbereich zu rechnen.
- Durch die Flächenneuversiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann.
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des "Elektro- und Mobilitätszentrums" kann es zu einer Lichtabstrahlung in die umliegende freie Landschaft und das östlich anschließende Gewerbegebiet kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zu den zulässigen Lampentypen zu treffen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Außerdem sollten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen getroffen werden, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.

- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

#### 4.2.3.12 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Änderungsbereich nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

#### 4.2.3.13 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Planung begründet kein konkretes Vorhaben, das in der Bau- oder Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden ist.



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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Es ist vorgesehen, im Jahresdurchschnitt etwa die Hälfte des Strombedarfs über Photovoltaik-Anlagen auf den geplanten Dachflächen abzudecken.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden; sie ist bislang nicht vorgesehen.

#### 4.2.3.15 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Änderungsbereiche unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

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

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

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

##### 4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen, allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung im Sinne des gemeinsamen Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg (Fassung vom 01.07.2012) kann noch nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß der baulichen Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht vollständig bekannt ist. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von Flächen

oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Elektro- und Mobilitätszentrum") durchgeführt.

- 4.2.4.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme): siehe Punkt "Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Elektro- und Mobilitätszentrum" sowie Punkt "Bestandsaufnahme" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter.
- 4.2.4.3 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter: siehe Punkt "Prognose bei Durchführung" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter.
- 4.2.4.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, in dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Elektro- und Mobilitätszentrum" folgende Festsetzungen zu treffen: Festsetzung von Grünflächen im Süden, Westen und Nordosten; Pflanzung von Bäumen und Strauchgruppen; Verwendung standortgerechter/heimischer Arten; insektenfreundliche Beleuchtung; ausschließliche Verwendung nur schwach reflektierender Photovoltaik-Module; Verbot einer Beleuchtung von Werbeanlagen sowie einer flächenhaften Beleuchtung von Fassaden; Reduzierung des Versiegelungsgrades / Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege; Vermeidung von Verunreinigungen durch Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei; Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch Versickerung des auf den Dach- und Hofflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers unmittelbar vor Ort.
- 4.2.4.5 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen: Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Landschaftsbild durch den Eingriff in einen landschaftsbildprägenden Drumlin sowie beim Schutzgut Boden durch den Verlust der Archivfunktion, die massiven Geländeänderungen und die Versiegelung bisher landwirtschaftlich nutzbarer Böden. Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf beträgt voraussichtlich rund **276.000** Ökopunkte.
- 4.2.4.6 Ergebnis: Durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (Planung) sowie einer örtlichen Hauptverkehrsstraße ist bei Fortführung und Konkretisierung der Planung für den Änderungsbereich nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen, die der Darstellung der geplanten Baufläche entgegenstehen würden. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann voraussichtlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung über den Erwerb von Ökopunkten aus einer Maßnahme im Hunauer Moor abgedeckt werden. Zusätzlich hierzu ist vorgesehen, auf einer in räumlicher Nähe zum Änderungsbereich liegenden Ausgleichsfläche eine Wiesenböschung mit Gehölzen zu bepflanzen, um den Biotopverbund zu stärken, einen potenziellen Neuntöter-Lebensraum aufzuwerten sowie um die landschaftliche Einbindung des geplanten Vorhabens zu verbessern.

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

4.2.5.1 Alternative Möglichkeiten zur Erweiterung des Gewerbegebietes in Zaisenhofen wurden geprüft. Nach Süden hin stellen die hier in räumlicher Nähe liegenden naturschutzfachlich hochwertigen Flächen (Streuwiesen als Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg") eine Grenze für die Bebauung dar. In Richtung Norden sind die Flächen bereits überwiegend bebaut und in Richtung Osten besteht ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Erweiterungsabsichten, so dass hier immissionsschutzrechtliche Probleme eine bauliche Erweiterung verhindern. Zudem ist das geplante Vorhaben mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden, welches in anderen Bereichen des Gewerbegebietes Zaisenhofen nicht aufgenommen werden könnte. Durch den Bebauungsplan sollen die Erweiterung und Umsiedlung eines Autohauses, welches im bestehenden Gewerbegebiet Zaisenhofen ansässig ist, ermöglicht werden. Um die Betriebsabläufe effizient zu gestalten, sollte der Neubau möglichst nah am Standort des bestehenden Hauptgebäudes erfolgen. Insbesondere wegen der Nähe zum bisherigen Standort sowie anderen gewerblichen Nutzung in Zaisenhofen und wegen der damit verbundenen Synergieeffekte kommen andere Standorte wie innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale nicht in Frage. Da an den anderen Rändern des Ortsteils Zaisenhofen aus o.g. Gründen keine Erweiterung möglich ist, fiel die Wahl auf den vorliegend überplanten Bereich. In diesem Bereich ist die geplante Bebauung mit einem gravierenden Eingriff in einen landschaftsprägenden Drumlin verbunden. Andererseits bietet der gewählte Standort für die Umsiedlung des Autohauses auf Grund der angrenzenden Gewerbegebiete, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der ausreichenden Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung sowie zu Schutzgebieten für Natur und Landschaft auch einige Vorteile. Daher und weil an anderer Stelle in Zaisenhofen derzeit keine Erweiterung möglich scheint, entschied sich die Gemeinde letztendlich für den vorliegenden Standort.

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

4.2.6.1 Eine Anfälligkeit des Vorhabens, das bei nachfolgender Aufstellung eines Bebauungsplanes im Gebiet zulässig wäre, für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

#### **4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.3.1 **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

- 4.3.1.1 **Verwendete Leitfäden und Regelwerke:**
- "Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
  - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)
- 4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 4.3.2.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.
- 4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.3.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden eine Gewerbliche Baufläche (Planung) sowie – im nördlichen Änderungsbereich – eine örtliche Hauptverkehrsstraße anstelle von Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Änderungsbereich umfasst **1,38** ha.
- 4.3.3.2 Das Änderungsbereich liegt am westlichen Rand des Ortsteils Zaisenhofen; der Ortsteil wird bisher im Westen von der Landes-Straße L 265 begrenzt und ist durch großflächige gewerbliche Bebauung geprägt. Der Änderungsbereich liegt westlich der Landes-Straße und damit im bisher landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Er wird wie die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein Drumlin, welcher gebietsprägend ist. Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs verläuft ein Feldweg; etwa 50 m weiter westlich befindet sich im Bereich einer alten, verfüllten Kiesgrube ein kleines Wäldchen. In einer Entfernung von rund 250 m verläuft im Westen die Wolfegger Ach. Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, prägende Wirkung des Drumlins im Änderungsbereich auf das Landschaftsbild).
- 4.3.3.3 Etwa 800 m südöstlich befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg". Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung wurde die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 insbesondere in Bezug auf die Wirkfaktoren Lichtabstrahlung und Luftschadstoffeintrag untersucht (Büros Sieber, Fassung vom

28.05.2020). Demnach kann davon ausgegangen werden, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes kommt.

- 4.3.3.4 Etwa 180 m südlich befindet sich das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Gehölze S Zaisenhofen". Rund 250 m weiter westlich verläuft entlang der Wolfegger Ach das kartierte Biotop "Ufer der Wolfegger Ach". Zwischen den beiden genannten Biotopen verläuft gemäß dem vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Fachplan "Landesweiter Biotopverbund" ein Kernraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte. Die dargestellten Biotopverbund-Flächen werden von der Planung nicht beeinträchtigt.
- 4.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt verbal-argumentativ. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Landschaftsbild durch den Eingriff in einen Drumlin sowie beim Schutzgut Boden durch die großflächige Geländeänderung und Versiegelung. Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Es ist vorgesehen, den Ausgleichsbedarf vollständig über den Ankauf von Ökopunkten über den Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben (ReKo GmbH) abzudecken.
- 4.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

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

##### 4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

##### 4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Kißlegg)

- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Kiblegg
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand November 2010)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 23.05.2018 im Landratsamt Ravensburg (ergänzter Vermerk vom 06.07.2018) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (Lage in einem überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsraum) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz (keine gesonderte Untersuchung erforderlich) und Naturschutz (Prüfung der FFH-Verträglichkeit, Eingriff in das Landschaftsbild/den Drumlin, Höhenentwicklung der geplanten Gebäude, Biotopverbund, Artenschutz, Eingrünung, naturschutzrechtlicher Ausgleich)
- Schriftliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB des Regierungspräsidiums Tübingen (zu den Themen städtebauliche Entwicklung, Naturschutz und Forst (letztere jeweils nicht betroffen)), des Landesamtes für Denkmalpflege (zu möglichen archäologischen Zeugnissen) sowie des Landratsamtes Ravensburg (Sachgebiet Naturschutz zur Prüfung des Erfordernisses einer Landschaftsplan-Änderung, zur Prüfung der FFH-Verträglichkeit, zum Artenschutz, zur Notwendigkeit einer Umweltprüfung/eines Umweltberichts, zum Eingriff in den Drumlin/Landschaftsüberformung, zum Biotopverbund sowie zu notwendigen Ausgleichsmaßnahmen; Sachgebiet Bodenschutz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, dem Eingriff in den Drumlin, dem empfohlenen Bodenmanagement- und Verwertungskonzept und der Bodenbewertung im Rahmen der Eingriffsabarbeitung; Sachgebiet Grundwasser zur Wasserversorgung und zum Grundwasserschutz)
- Schriftliche Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz (zum Eingriff in den Drumlin als massive Beeinträchtigung des Bodens und seiner Funktionen, zur Alternativenprüfung unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des Drumlins, zu den vorkommenden Bodentypen sowie zum Einfluss einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung auf den Boden) sowie des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz (zum Eingriff in das Landschaftsbild, zum Fehlen einer ausführlichen artenschutzrechtlichen Abarbeitung, zu den Auswirkungen auf den Biotopverbund, zu den geplanten Gebäudehöhen und der damit verbundenen Kulissenwirkung, zur Darstellung von Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung sowie zur Visualisierung des Projektes)
- Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros archiNetwork, Zell am Main, vom 02.06.2020
- Unterlagen zur Dimensionierung einer Versickerungsanlage für Niederschlagsabflüsse des Geoteam A2 GmbH in Argenbühl vom 19.10.2019 (zu den Themen geologisch-hydrologische Verhältnisse, anstehendes Schichtprofil und dessen Sickerfähigkeit, Grundwasserverhältnisse, Lage, Konzeption, Bemessung und Bau der Versickerungsanlage, abflusswirksame Flächen)
- FFH-Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan des Büros Sieber in der Fassung vom 28.05.2020 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das südlich liegende FFH-

Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg", insbesondere unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Licht und andere optische Emissionen sowie Eintrag von Luftschadstoffen)

- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber in der Fassung vom 01.06.2020 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb und im Umfeld des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen)

## 5.1 Erschließungsrelevante Daten

### 5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Änderungsbereiches: 1,38 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche (Planung)	1,25 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Örtliche Hauptverkehrsstraßen	0,13 ha

### 5.1.2 Versorgungs-Träger im Gemeindegebiet

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung: Gemeindliche Kläranlage

5.1.2.2 Wasserversorgung: Gemeindliche Wasserversorgung

5.1.2.3 Stromversorgung: Netze BW

5.1.2.4 Gasversorgung: Thüga

## 5.2 Zusätzliche Informationen

### 5.2.1 Planänderungen

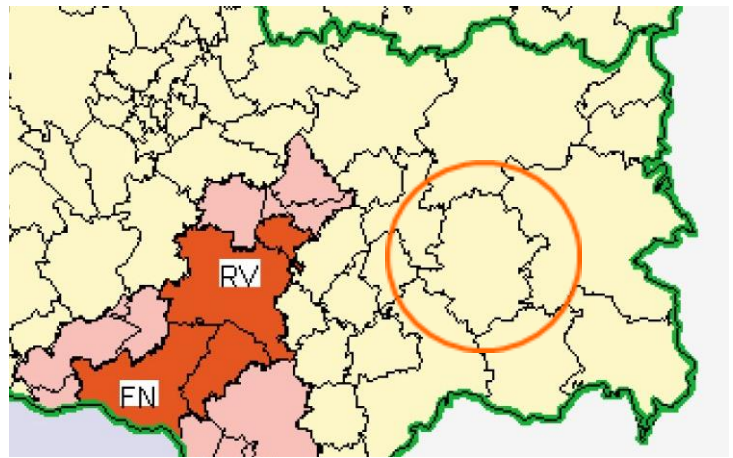
5.2.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 02.06.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun 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 08.07.2020 enthalten):

- Änderung der Planzeichnung
- redaktionelle Änderung unter "Erfordernis der Planung"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

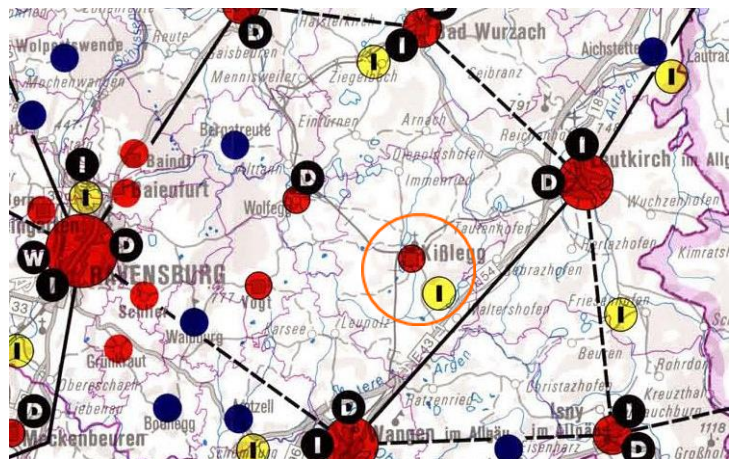


- 5.2.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Das Datum der Entwurfsfassung wird beibehalten. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.02.2021 enthalten):
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
  - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002), 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)



Blick von der Kreuzung  
Raiffeisenstraße/Wange-  
ner Straße in Richtung  
Süden



Blick von Westen auf das  
östliches des Plangebiets  
anschließende Gewerbe-  
gebiet Zaisenhofen der  
Gemeinde Kiblegg



Blick von Süden nach  
Norden auf die Kreuzung  
der Landes-Straße 265  
(Wangener Straße) mit  
der Raiffeisenstraße



Blick von nach Norden  
auf die angrenzenden  
landwirtschaftlich genutz-  
ten Flächen



Blick von Nordwesten  
über das Plangebiet auf  
das südlich gelegene Ge-  
werbegebiet des Ortsteils  
Zaisenhofen



Blick nach Süden auf die  
Landes-Straße 265 (Wan-  
gener Straße) und das  
westlich gelegene Plange-  
biet



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

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

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

**8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

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

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

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

**8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan aufgestellt am: 13.12.2019

Plan geändert am: 02.06.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung

Selina Schöller-Mann

Landschaftsplanung

Heidrun Ernst

Immissionsschutz

Michael Wachten

Artenschutz

Marion Tonn

Recht

Beate Jahn

Verfasser:

.....

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. M.Sc. S. Schöller-Mann)

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