



Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 28.09.2020
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Gemeinde Kiblegg

Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan "Elektro- und Mobilitätszentrum" und die
örtlichen Bauvorschriften hierzu

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

1.1 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Elektro- und Mobilitätszentrum" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 13.12.2019 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Elektro- und Mobilitätszentrum" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz:

Äußerung:

Eine Begrünung des Gebietes in Richtung Achtal soll erfolgen.

Der Ausgleich im Bereich des Schutzgutes Boden wird bei einem Eingriff in den Drumlin voraussichtlich sehr hoch werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 23.05.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 Abs.4 BauGB,

Auf FNP-Ebene und für den VBP müssen für das jeweilige Plangebiet die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt werden und in einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB zusammengefasst werden. Auf die Änderung der Anlage 1 zum BauGB wird hingewiesen.

Eingriff in den Drumlin

Das geplante Bauvorhaben und Baugebiet wird an dieser Stelle in der Summe der Eingriffe und Wirkungen sehr kritisch gesehen. Es ist aufzuzeigen, ob Alternativen bestehen.

E/A Bilanzierung, Ausgleichsmaßnahmen / -flächen, Zielartenkartierung des Landkreises, Biotopverbund § 21 BNatSchG

Insgesamt wurden bei der Feldkontrolle am 15.05.2018 durch die UNB ca. 30 Pflanzenarten sowie mehrere Tierarten auf der Fläche des Untersuchungsgebiet festgestellt. Es handelt sich um Wirtschaftsgrünland mittlerer Standorte 33.41, teilweise intensive Teilparzellen, teilweise mit normaler Ausprägung. Sehr kleinflächig kommen Restbestände von Magergrünlandstrukturen 33.43 des Biototypenschlüssels vor.

In der Zielartenkartierung des Landkreises hat die lange hohe und landschaftsprägende Böschungskante westlich des Plangebiets (ehemalige Erosionskante, kleine bäuerliche Abbaustelle von Kies- und Sand, Schmelzwasserrinne südlich Kißlegg) mit ruderalen Grasböschungen, blumenbunten Krautsäumen, lückigen Gehölzen, Feldheckenstrukturen und offenen Kiesrutschungen einer alten Kiesentnahmestelle eine hohe, teilweise sehr hohe landschaftsökologische Bedeutung. Hier liegen Magergrünlandstrukturen mit hochwertigen Artenvorkommen vor sowie eine Potentialfläche für den Neuntöter.

Die Drumlinkuppe hat zudem für fliegende Schmetterlinge einiger Tagfalter eine besondere Bedeutung (sog. Hilltopping, z.B. Schwalbenschwanz) und ist Teil der Strukturequisiten größerer Habitatkomplexe, die die Falter im Lebenszyklus benötigen.

Die Planung tangiert diesen funktionellen Biotopverbundkorridor im Sinne des §§ 20, 21 BNatSchG ein bzw. wird Auswirkungen auf diesen haben.

Sollte die Planung weitergeführt werden, ist ein Biotopvernetzungs-konzept mit funktionellen und flächigen Ausgleichsmaßnahmen zu erstellen.

Besonders für die real nachgewiesenen Arten / Zielarten der Mager- und Trockenstrukturen sind die Lebensräume ökologisch zu verbessern und zu entwickeln und in ein Ausgleichskonzept zu integrieren. Zielarten sind hier der im Kreis seltene Wundklee sowie Florentiner Habichtskraut, Margerite, Wilde Möhre, Wiesenflockenblume, Thymian, Zypressenwolfsmilch, Nickendes Leimkraut, Schachbrettfalter, Schornsteinfeger, Kurzschwänziger Bläuling, Schwalbenschwanz und Zau-neidechse. Vermutlich gibt es zahlreiche weitere Tierarten. Ggf. ist eine entsprechende Erfassung ist im Zuge eines Biotopvernetzungs-konzepts durchzuführen.

Am Böschungsfuß befinden sich ehemalige Feuchtstellen, die ebenfalls aufgewertet werden können.

Stellungnahme vom 03.03.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Ausgleichsmaßnahmen

Aus Sicht des Naturschutzes wäre eine Aufwertung von Flächen angrenzend vor Ort einem Kauf von Ökopunkten bei ReKo vorzuziehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Auf mündlichen Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde wird dem Bebauungsplan eine derzeit in Planung befindliche Ökokontomaßnahme im Hunauer Moor zugeordnet. Dieses im Wald liegende Moor befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Kießlegg etwa 2 km nordöstlich der Vorhabensfläche. Der Ausgleich erfolgt damit noch lokal.

Zusätzlich dazu wird westlich des Plangebietes eine Wiesenböschung mit Gehölzen bepflanzt, um die Eingrünung des Vorhabens in Richtung des Talraums der Wolfegger Ach zu verbessern und damit die landschaftlichen Auswirkungen der Bebauung zu minimieren.

Stellungnahme:

E/A Bilanzierung

Bei der Bewertung der Bäume in den Verkehrsgrünflächen von Parkplätzen, Straßenrändern, Versickerungsmulden und Hauswänden ist nicht damit zu rechnen, dass Sie den dort genannten Baumdurchmesser erreichen werden. Hierfür sieht die gemeinsame Anwendung der ÖKVO mit den Ergänzungen in den Landkreisen FN, RV, SIG vor, dass mit 50% Abwertung vom max. möglichen Stammdurchmesser an einem guten Standort gerechnet wird. Deshalb wird darum gebeten, mit einem Stammdurchmesser von max. 40 cm in der Bilanzierung zu rechnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und die Bilanzierung entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Schutzgut Boden

zur Bilanzierung S. 50 und S. 52:

Da im BP festgesetzt wird, dass maximal 4.600 m² versiegelt werden können, ist diese Versiegelung in der Bilanzierung auch anzusetzen und nicht ein verminderter Wert. Bilanzierung ist entsprechend zu korrigieren.

Flächen mit Straßenbegleitgrün können in der Regel nur mit 1-1-1 bewertet werden, da es sich hier um Bankettbereiche oder Bereiche mit stark verdichtetem Untergrund handelt. Bitte ergänzen.

Versickerungsbecken können höchstens mit 1-1-1 bewertet werden, reine Retentionsbecken nur mit 0-1-1. Diese Bewertung gilt nicht nur für die Sohle, sondern auch für die Böschungsbereiche des Beckens. Jetzige Bewertung ist zu korrigieren.

Da fast das gesamte Gebiet abgegraben bzw. Teile auch aufgefüllt werden, können Grünflächen nur dann annähernd zu ihren ursprünglichen Bodenfunktionen bewertet werden, wenn ein entsprechender Bodenaufbau in den Festsetzungen festgesetzt wird. D.h. wenn im Bereich von Abgrabungen und Auffüllungen eine mind. 50 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht aus kulturfähigem Bodenmaterial aufgebaut wird, können maximal die ursprünglichen Wertigkeiten, bei höheren Wertigkeiten maximal 2-2-2 erreicht werden.

Bilanzierung sollte entsprechend den oben angeführten Punkten überarbeitet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Bei der genannten Fläche von 4.600 m² handelt es sich nicht um die maximal zulässige Versiegelung, sondern um die maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche. Um die Gesamt-Versiegelung zu errechnen sind die zulässigen Grundflächen sowie die zusätzliche Straßenfläche im Bereich des Kreisverkehrs zu addieren. Dies ist bereits erfolgt; es ist damit kein verminderter, sondern ein höherer Wert angesetzt. Dieser entspricht der insgesamt maximal zulässigen (Neu-)Versiegelung und ist damit die korrekte Grundlage für die Bilanzierung des Eingriffs in den Boden.

Die weiteren Anregungen zur Bilanzierung des Schutzguts Boden werden aufgenommen und die Bilanzierung entsprechend angepasst.

Die Mächtigkeit des Bodenauftrags im Bereich zukünftiger Grünflächen (welche vorher abgegraben oder aufgefüllt wurden), ergibt sich aus dem Stand der Technik bzw. der guten fachlichen Praxis und wird in dem zu erarbeitenden Bodenschutzkonzept dokumentiert. Der Hinweis zum "Bodenschutz" wird um entsprechende Empfehlungen – getrennt für Flächen, auf denen Gehölze gepflanzt werden, oder auf denen lediglich eine Einsaat erfolgt – ergänzt.

Stellungnahme:

Ökokontomaßnahmen, Ziff. 3.1, "Zuordnung"

Vor Satzungsbeschluss muss der Vertragsabschluss zum Erwerb der Ökopunkte vorliegen und die Zuordnung mit konkreter Benennung der jeweiligen Ökokontomaßnahme sowie Ökokontopunkte im Bebauungsplan erfolgen. Dem Landratsamt ist eine Kopie/Nachweis vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Feststellung zur rechtzeitigen Sicherung der zuzuordnenden Ökokontomaßnahme wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren entsprechend beachtet.

Dem durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriff wird ein konkretes Maßnahmenpaket im Hunauer Moor zugeordnet. Dem Landratsamt wird ein entsprechender Nachweis zum Punkteerwerb übermittelt.

Stellungnahme vom 29.02.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 der BUNDgruppe Kißlegg/Argenbühl, Kißlegg:

Stellungnahme:

Dem Bebauungsplan für das Elektro- und Mobilitätszentrum entnehmen wir, dass dafür fällige Ausgleichsmaßnahmen ausnahmslos über Ökopunkte erbracht werden sollen. Dieser Idee möchten wir nachdrücklich widersprechen, denn die Natur hat von Ökopunkten keinen greifbaren Nutzen. Nur konkrete Maßnahmen können zum Schutz der Natur etwas beitragen und sollten angesichts des fortschreitenden Artenverlustes Priorität haben. Daher schlagen wir vor, sich von der Idee der Wohnbebauung des Gebietes Löhle (Tiny Houses) total zu lösen, dieses Gebiet gänzlich dem Naturschutz zu widmen und hier die Ausgleichsmaßnahmen für die neue Bebauung zu schaffen. Das Ufer bzw. der Verlauf der Wolfegger Ach in diesem Bereich und weiter flussabwärts schreitet doch geradezu nach einer Renaturierung und bietet sich zur Gestaltung von Biotobverbunden, wie sie im Kreis RV angedacht sind, in besonderer Weise an. Deshalb fordern wir die Gemeinde auf, im Hinblick auf die Natur endlich einmal groß zu denken, zu planen und zu handeln.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dem Bebauungsplan wird eine derzeit in Planung befindliche Ökokontomaßnahme im Hunauer Moor zugeordnet. Dieses im Wald liegende Moor befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Kißlegg etwa 2 km nordöstlich der Vorhabensfläche. Der Ausgleich erfolgt damit lokal durch ganz konkrete Maßnahmen, in diesem Fall durch die Aufwertung eines Rauschbeeren-Moorkiefern-Waldes sowie Habitatverbesserungen für die Kreuzotter und für Amphibien.

Die geplante Nutzung des Gebietes Löhle bleibt damit unberührt.

Stellungnahme:

Im Besonderen fordern wir:

Festlegung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Wolfegger Ach vor Beginn irgendwelcher baulichen Tätigkeiten hinsichtlich des neuen Industriegebietes jenseits der L 265 einschließlich des dafür notwendigen Kreisverkehrs (CEF-Maßnahmen).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Gemäß artenschutzrechtlichem Kurzbericht sind für das vorliegende Vorhaben keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Der Ausgleich erfolgt größtenteils über die Zuordnung von Ökopunkten aus einem Maßnahmenpaket, das derzeit für das Hunauer Moor ausgearbeitet wird. Zudem wird im unmittelbaren Nahbereich des Vorhabens – im Übergangsbereich zum Talraum der Wolfegger Ach – eine Böschung mit Gehölzen bepflanzt, um den Biotopverbund zu stärken und eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild zu erzielen.

Stellungnahme vom 26.08.2020 zur Fassung vom 02.06.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Schutzgut Boden

Entgegen der Abwägung wurde folgender Punkt in der Bilanzierung nicht berücksichtigt: Da fast das gesamte Gebiet abgegraben bzw. Teile auch aufgefüllt werden, können Grünflächen nur dann annähernd zu ihren ursprünglichen Bodenfunktionen bewertet werden, wenn ein entsprechender Bodenaufbau in den Festsetzungen festgesetzt wird. D.h. wenn im Bereich von Abgrabungen und Auffüllungen eine mind. 50 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht aus kulturfähigem Bodenmaterial aufgebaut wird, können maximal die ursprünglichen Wertigkeiten, bei höheren Wertigkeiten maximal 2-2-2 erreicht werden.

Für die Wiederherstellung der durchwurzelbaren Bodenschichten auf den unbebauten Flächen wurden in den Festsetzungen keine Mächtigkeiten festgesetzt. Auf die erforderlichen Bodenmächtigkeiten wurde nur in den Hinweisen Bezug genommen.

In der vorliegenden Bilanzierung zum Schutzgut Boden wurden die unbebauten Flächen nicht neu bewertet. Die ursprüngliche Wertigkeit von 2-3-3 kann für diese Flächen aufgrund der massiven Geländeänderungen nicht angesetzt werden. Bei Abgrabungen oder Aufschüttungen kann der Wert 3 nicht mehr erreicht werden.

In Bereichen mit einem Bodenaufbau von mind. 50 cm kulturfähiger Boden (d.h. 30 cm kulturfähiger Unterboden plus 20 cm Oberboden) kann maximal der Wert 2-2-2 angesetzt werden, für Flächen mit mind. 20 cm kulturfähigem Boden maximal der Wert 1-1-1.

Diese Flächen sind in der Bilanzierung entsprechend den vorgesehenen Bepflanzungen und dem dazu vorgesehenen Bodenaufbau noch zu ergänzen und entsprechend zu bewerten.

Allein für die nicht überbaubare Fläche mit 2.712 m² plus der privaten Grünfläche mit 1.026 m² plus der Fläche für Strauch und Heckenpflanzungen mit 867 m² ergibt sich eine Fläche von 4.605 m², die nicht mehr den Wert 2-3-3 sondern maximal den Wert 2-2-2 bekommen kann und

damit ein Defizit von mind. 12.157 Ökopunkten. Voraussetzung ist die Festsetzung für den Bodenaufbau mit mind. 50 cm durchwurzelbarem kulturfähigem Boden (30 cm kulturfähigem Unterboden (B-Horizont) und mind. 20 cm Oberboden) für diese Flächen. Werden nur 30 cm durchwurzelbare Bodenschicht vorgesehen, wie in den Hinweisen beschrieben, wird das Defizit noch höher.

2 Zuordnung von Ökopunkten zum VBP, Ziff. 3.1, S. 13

Zum Satzungsbeschluss muss der Vertragsabschluss über den Erwerb der Ökopunkte vorliegen und die Zuordnung mit konkreter Benennung der erforderlichen Ökopunkte im Bebauungsplan erfolgen. Es wird gebeten, dem Landratsamt eine Ausfertigung zukommen zu lassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur zukünftigen Wertigkeit der Böden im Bereich der geplanten Grünflächen wird zur Kenntnis genommen.

Es ist richtig, dass im vorliegenden Fall wegen der Überbauung eines Drumlins mit umfangreichen Geländeänderungen zu rechnen ist. Im Rahmen der Bauarbeiten wird es auch auf zukünftigen Grünflächen zu Bodenumlagerungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtungen usw.) kommen, welche die ursprünglichen Bodenverhältnisse beseitigen. Aus Sicht der Gemeinde stellt diese Veränderung jedoch keinen dauerhaften Eingriff dar, so dass die zukünftigen Grünflächen in Bezug auf den Boden im Bestand sowie nach Umsetzung der Planung gleich bewertet werden können.

Die Bodenfunktionen werden u.a. durch den Einbau einer mindestens 0,80 m mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht aus kulturfähigem Unterboden (B-Horizont) und Oberboden wiederhergestellt werden. Bei ordnungsgemäßer Ausführung entsteht damit langfristig keine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Nach Abschluss der Bauarbeiten bzw. nach Umsetzung des Vorhabens werden auf den künftigen Grünflächen zwar nicht die ursprünglichen Bodenverhältnisse anzutreffen sein; die Bodenfunktionen werden aber bei fachgerechtem Bodenaufbau die ursprünglichen Werte erreichen, d.h. die Böden können in gleicher Weise wasserdurchlässig sein und die gleiche Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe haben. Auch die einschlägigen Leitfäden (z.B. "Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) erkennen an, dass bei Abgrabung und Wiedereinbau des Bodenmaterials in entsprechender Mächtigkeit die Wertstufe des ursprünglichen Bodens erreicht werden kann.

Um die fachgerechte, optimale Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenfunktionen auf den zukünftigen Grünflächen verbindlich vorzugeben, wird in den Bebauungsplan entsprechend der vorgebrachten Anregung eine Festsetzung aufgenommen, welche im Bereich von Abgrabungen und Auffüllungen den Aufbau einer mind. 80 cm mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht aus kulturfähigem Boden (60 cm kulturfähiger Unterboden (B-Horizont) und mind. 20 cm Oberboden) vorschreibt.

Zudem wird der Vorhabenträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend der fachlichen Vorgaben des Landratsamtes, Sachbereich Bodenschutz, ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept mit Massenbilanzen zum Bodenauftrag/-abtrag, zur Wiederverwendung usw. erarbeiten lassen. Nach Aussage des Vorhabenträgers wird vom Grundstück kein Boden abgefahren, sondern alles vor Ort wieder eingebaut. Der entsprechende Nachweis erfolgt im Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept, das im Rahmen der Erschließungsplanung umzusetzen ist.

Der Umweltbericht und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden um eine Begründung zum gewählten Vorgehen ergänzt.

Die Gemeinde wird den Vertragsabschluss zum Satzungsbeschluss nachweisen und dem Landratsamt eine Ausfertigung zukommen lassen.

Stellungnahme:

Hinweise

Einbuchung in das Kompensationsverzeichnis

Nach Abschluss des Verfahrens sind die Eingriffsfläche sowie auch die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans in das Kompensationsverzeichnis einzubuchen (§ 18 Abs. 2 NatSchG). Die Gemeinde hat die notwendigen Informationen an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Gemeinde wird nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens die notwendigen Unterlagen zu den Eingriffsflächen und Ausgleichsmaßnahmen an die Untere Naturschutzbehörde übermitteln, damit diese die Einbuchung in das Kompensationsverzeichnis vornehmen kann.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2020:

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung sowie beim Schutzgut Landschaftsbild durch den Eingriff in einen Drumlin. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Eingriffsminderung sind für das Schutzgut Boden folgende Maßnahmen festgesetzt: Reduzierung des Versiegelungsgrades / Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sowie Vermeidung von Verunreinigungen durch Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei. Für das Landschaftsbild sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Eingriffsminderung folgende Maßnahmen festgesetzt: Pflanzung von Bäumen und Strauchgruppen entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze, naturnahe Durchgrünung des Vorhabensgebietes (Baumpflanzungen auf der Baufläche, Verwendung standortgerechter/heimischer Arten) sowie Verbot einer Beleuchtung von Werbeanlagen und einer flächenhaften Beleuchtung von Fassaden. Für das Schutzgut Arten/Lebensräume trifft der Bebauungsplan

zusätzlich folgende den Eingriff reduzierende Festsetzungen: insektenfreundliche Beleuchtung, ausschließliche Verwendung nur schwach reflektierender Photovoltaik-Module sowie extensive Nutzung der privaten Grünflächen.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 276.186 Ökopunkten (davon 261.876 für das Vorhaben selbst und 14.310 für den Kreisverkehr) wird überwiegend über den Ankauf von Ökopunkten aus einer Maßnahme im Hunauer Moor abgedeckt (Aufwertung eines Rauschbeeren-Moorkiefern-Waldes sowie Habitatverbesserungen für die Kreuzotter und für Amphibien). Zusätzlich hierzu wird dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche knapp 100 m westlich des Plangebietes zugeordnet (Teil der Fl.-Nr. 624), auf der Gehölzpflanzungen zur Förderung des Biotopverbunds sowie zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens vorgesehen sind.

Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Zusätzlich sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen.

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz:

Äußerung:

Eine westlich gelegene Fläche wurde aufgefüllt, da ehemals Kiesabbau stattgefunden hat. In diesem Bereich kommen Zauneidechsen vor. Diese werden vom Vorhaben nicht tangiert.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 22.05.2018 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

Beim jetzigen Verfahrensstand ist die Verletzung von Belangen der höheren Naturschutzbehörde nicht erkennbar.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 23.05.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Aus der Bauleitplanung können sich Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben. Um auszuschließen, dass dies eintritt ist eine entsprechende Prüfung durchzuführen und es sind entsprechende Nachweise vorzulegen. Dies betrifft insb. die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3, deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein muss. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgesetzt werden. Zum anderen betrifft es die Beeinträchtigung der streng geschützten Arten in bestimmten Zeiträumen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) und das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1.

Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind nicht abwägbar; sollte ein Eingriff vorliegen bzw. nach ausgleichenden Maßnahmen verbleiben bedarf es immer der Ausnahme.

Bei anderen geschützten Arten sind die Beeinträchtigungen im Rahmen von § 1a BauGB i.V.m. § 2a BauGB zu berücksichtigen. (Auf der Seite: <http://www.wisia.de> kann nachgesehen werden, welche Art nach welchem Regelwerk geschützt ist).

Der Artenschutz kann als eigener Beitrag oder als integrierter Beitrag im Umweltbericht abgearbeitet werden.

Auch im Verfahren nach § 13 und 13 a BauGB ist der Artenschutz abzuarbeiten.

Eine Untersuchung der Vögel und Fledermäuse wird als nötig erachtet. Bei den Reptilien ist die Zauneidechse an der ca. 80-100 m westlich liegenden Steilböschung durch die UNB nachgewiesen (FFH-Anhang IV, streng geschützt).

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG i.R. einer überschlägigen Prüfung zu berücksichtigen: d.h. es ist zu klären, ob einem Plangebiet unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Sind bereits auf dieser Ebene die Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erkennen ist auf der Grundlage einer prognostischen Einschätzung zu prüfen, ob in nachfolgendem Bebauungsplanverfahren eine artenschutzkonforme Lösung zu erwarten ist.

Eingriff in den Drumlin

So wurden wertbestimmende Arten wie z.B. Zypressenwolfsmilch, Feldhainsimse, Frühlingssegge, Ferkelkraut und Wiesenflockenblume am Wegesrand nachgewiesen. Insgesamt wurden bei der Feldkontrolle am 15.05.2018 durch die UNB über 30 Tier und Pflanzenarten auf der Planfläche

gefunden, dies zeigt auch das grundsätzlich hohe Standortpotential als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere, welches derzeit durch Düngungswirkungen überformt ist.

Damit wird eine Zersiedelung der freien Landschaft Vorschub geleistet. Das Schutz- und Integritätsinteresse von Natur und Landschaft mit großflächig unzerschnittenen Kulturlandschaftselementen, Grünlandachsen und Biotopvernetzungskorridoren wird erheblich berührt. Die Zerschneidung von freien unverbauten Landschaftsteilen und Landschaftselementen mit einhergehendem Verlust oder Einengung von Tier- und Pflanzenlebensräumen ist auch einer der Gründe des Rückgangs der Artenvielfalt. Eingriffe mit Trennwirkung sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Stellungnahme vom 03.03.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Die Prognose zum Artenschutz unter Pkt. 8.2.1.1, 8.2.3.1, S. 33, 39 "Schutzgut Arten, Lebensräume" ist zu unbestimmt. Es muss entsprechend § 44 BNatSchG abgeleitet werden können, dass aufgrund der artenschutzrechtlichen Prüfung keine "unüberwindbaren artenschutzrechtliche Hindernisse" bestehen. Dies kann hier anhand des Umweltberichts nicht abgeleitet werden.

Bei der letzten Stellungnahme wurde ausgeführt: "Eine Untersuchung der Vögel und Fledermäuse wird als nötig erachtet. Bei den Reptilien ist die Zauneidechse an der ca. 80-100 m westlich liegenden Steilböschung durch die Naturschutzbehörde nachgewiesen (FFH-Anhang IV, II, streng geschützt)." Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt und eine gutachterliche Einschätzung liegt nicht vor. Die in unserer Stellungnahme zusammen getragenen Kenntnisse zu Artenvorkommen wurden im Kapitel 8.2.1.1 nur übernommen.

Es ist derzeit nicht klar, ob bau- bzw. anlagebedingte Wirkungen und Lagerflächen für die Baustelle im Umfeld wirken. Im Umweltbericht sind auch die bau- und anlagenbedingten Wirkfaktoren für die vorkommenden Arten zu berücksichtigen.

Weiter wird nicht aufgeführt, inwieweit die Flächen als Habitate und als Nahrungslebensraum für die in den umliegenden Strukturen vorkommenden Arten dienen. Das Plangebiet und seine umliegenden Flächen einschließlich des Einwirkbereichs mit der angrenzenden landschaftsprägen den Großböschung mit den Heckenstrukturen, welche teilweise defacto Biotope sind, müssen faunistisch untersucht und berücksichtigt werden (Lebensraumverbund).

Es sind, auch durch die Kulissenwirkung der Gebäude, welche in der Bauhöhe nach Kap.2.5, des VBP 7,5 bis 11,5 m Höhe über Grund Richtung Westseite zulässig sind, Kulissenwirkungen auf Brutplätze der Vögel und deren Nahrungsflächen zu erwarten (Brutgebiet des Neuntöters, Dorngrasmücke, Goldammer, Feldschwir u.a.).

Die Gebäudekubaturen führen mit der möglichen Bauflächenüberschreitung zu einer Vollversiegelung und die Bauhöhen sind gemäß Kap. 2.5. des VBP bis zu 11,5 m hoch.

Um auszuschließen, dass es zu Vogelschlag an Glasflächen und artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt, sind alle Fensterfronten $> 1,5 \text{ m}^2$ Fenstergröße auf der Westseite, dem Bürogebäude und den verglasten Verkaufs- und Werkstattträumen vogelschlagsicher auszuführen. Da die Gebäude unmittelbar und nah an die kleinen Grünflächen mit Sträuchern und Bäumen angrenzen und es zu Spiegelungen der Gehölze in Glasflächen kommen wird, ist die Gefahr des Vogelschlags grundsätzlich gegeben und hoch.

Mit einer entsprechenden Festsetzung ist das Thema Vogelschlag i.R. der artenschutzrechtlichen Betrachtung abzuarbeiten und dabei die Fachbroschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" zu beachten.

Es wird auf unsere Stellungnahme vom 18.05.2018 zum BP verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Um eine genauere Prognose zum Artenschutz treffen zu können, wurden das Plangebiet und seine Umgebung Ende Mai 2020 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 01.06.2020). Dabei wurden die Gehölze westlich des Plangebietes hinsichtlich ihrer Eignung als Brutlebensraum für wertgebenden Vogelarten bewertet. Saumbereiche des Feldweges sowie die Böschungsbereiche zur Landesstraße L 265 wurden auf ihre Eignung als Zauneidechsen-Lebensraum geprüft. Eine gesonderte Untersuchung eines möglichen Fledermaus-Vorkommens ist aus fachlicher Sicht nicht zu rechtfertigen. Das strukturlose Grünland innerhalb des Plangebietes spielt als Jagdhabitat für Fledermäuse höchstwahrscheinlich nur eine untergeordnete Rolle. Quartiermöglichkeiten bietet es sicher nicht.

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Grünland-Nutzung, die einen vergleichsweise artenarmen kurzrasigen Vegetationsbestand bedingt, kann ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Auch der unbefestigte Feldweg sowie der Böschungsbereich der Landesstraße werden bis direkt an die Grenze bewirtschaftet. Offene Bereiche mit Strukturelementen (z.B. Totholz, Lesesteinhäufen etc.) fehlen. Ein Vorkommen der Zauneidechse innerhalb des Plangebietes oder dessen direktem Umfeld ist daher nicht zu erwarten.

Bei dem Steilabbruch westlich des Plangebietes finden sich mehrere typische Habitatalemente eines Zauneidechsen-Lebensraumes. Im Rahmen der Begehung konnten zwar keine Individuen nachgewiesen werden, ein aktuelles Vorkommen ist jedoch anzunehmen. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Population (z.B. durch Beschattung) kann wegen der Entfernung zum Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die Gehölze westlich des Plangebietes sind Brutlebensraum für mehrere ubiquitäre Vogelarten. Im Bereich des Fichtenforstes konnte ein Brutnachweis des Turmfalken erbracht werden.

Um zu vermeiden, dass es zu Beeinträchtigungen von Vogel- und Fledermausarten kommt, welche in den weiter westlich liegenden Gehölzen bzw. Waldflächen brüten, wird die im Bebauungsplan bereits enthaltene Festsetzung zu "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (welche u.a. bereits die großflächige Beleuchtung von Fassaden untersagt) um die generelle Unzulässigkeit einer Beleuchtung von Werbeanlagen in Richtung Westen ergänzt. Hinweislich wird auch eine Empfehlung ergänzt, dass Glasflächen an der Westfassade, welche eine Größe von mehr als 1,5 m² aufweisen, vogelschlagsicher auszuführen sind. Eine zwingende Notwendigkeit diese Maßnahmen umzusetzen, wird als nicht erforderlich angesehen. Dies begründet sich zum einen in der Objektplanung, zum anderen in der geplanten Bepflanzung auf der Westseite und insbesondere darin, dass auf Grund der Topographie und der Habitatausstattung auf beiden Seiten des geplanten Gebäudes keine vermehrten Transferflüge und in Summe daher kein signifikant erhöhtes Konfliktpotenzial zu prognostizieren ist (s. artenschutzrechtlicher Kurzbericht).

Zudem ist in Richtung Westen eine Beleuchtung von Werbeeinrichtungen unzulässig. Der Umweltbericht wird um die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung ergänzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die größte Gebäudehöhe gemäß der aktuellen Fassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (02.06.2020) bei 10,20 m liegt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 18.05.2018:

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung vorgebrachten allgemeinen Ausführungen zu den Rechtsvorgaben in Bezug auf den Artenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Um die Belange des Artenschutzes angemessen abzuarbeiten, wurde Ende Mai 2020 eine Relevanzbegehung des Plangebietes durch einen Biologen durchgeführt. Dabei wurden auch die Böschungsbereiche sowie die Gehölze und der Steilabbruch westlich des Plangebietes untersucht. Eine gesonderte Untersuchung eines möglichen Fledermaus-Vorkommens ist aus fachlicher Sicht nicht zu rechtfertigen. Das strukturlose Grünland innerhalb des Plangebietes spielt als Jagdhabitat für Fledermäuse höchstwahrscheinlich nur eine untergeordnete Rolle. Quartiermöglichkeiten bietet es sicher nicht.

Die oben bereits erläuterten Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes werden in den Umweltbericht eingearbeitet. Die Festsetzung zu "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (welche u.a. bereits die großflächige Beleuchtung von Fassaden untersagt) wird um die Unzulässigkeit einer Beleuchtung von Werbeanlagen in Richtung Westen sowie um Empfehlungen zur Vermeidung von Vogelschlag ergänzt. Bei Umsetzung der genannten Festsetzungen ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Landschaftszerschneidung und Biotopverbund, Summationseffekte (§ 20 LNatSchG, § 1 Absatz 5 BNatSchG, §§ 20, 21 BNatSchG)

In der letzten Stellungnahme wurde darum gebeten wegen der hohen Eingriffe in den funktionellen Biotopverbund eine Untersuchung vor Ort durchzuführen.

Tatsächlich sind einige Heckenstrukturen im Umfeld zum Bebauungsplan inzwischen de-facto geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG. Dieses Thema hätte mit einer Untersuchung abgearbeitet werden können.

Diese Untersuchung steht aus bzw. ein Vorschlag, im Nahbereich die landschaftsprägende Böschung und deren Grünlandlebensräume und den Biotopverbund mittlerer Standorte sowie die Neuntöter-Zielartenkulisse mit einem Konzept aufzuwerten und die Wirkung der Bebauung damit zu minimieren. Ein Biotopnetzwerk-Konzept wurde bei der letzten Stellungnahme gefordert: "Sollte die Planung weitergeführt werden, ist ein Biotopnetzwerk-Konzept mit funktionellen und flächigen Ausgleichsmaßnahmen zu erstellen". Eingriffe mit Trennwirkung sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken (§ 20 LNatSchG, § 1 Abs.5 BNatSchG).

Zur Minimierung des Eingriffs sollte eine Reduktion der Bauhöhen aller Gebäudeteile um 3 m auf 666,00 müNN auf der gesamten westlichen Seite zur offenen Landschaft erfolgen (Gebäudeteile Reifenlager, Entsorgung, Werkstatterweiterung), um die Eingriffe in die Landschaft zu minimieren.

Weiterhin sollten in diesem westlichen Baubereich Dachbegrünungen als Festsetzung aufgenommen werden. Dies reduziert auch eine Aufheizung vor Ort in der Nähe von hochwertigen Lebensräumen, die durch die massive geplante Versiegelung zu erwarten ist.

Bei der Festsetzung Nr. 2.23 wird gebeten den Pflanzstandort für Bäume auch hinsichtlich der Qualität zu definieren, damit die Bäume überhaupt eine Chance haben bei den angrenzenden versiegelten Asphaltflächen und sehr nah stehenden Gebäudeflächen aufzuwachsen (Wurzelaumt, Wirkung auf die Laubkrone durch Hitze). Als Ergänzung wird vorgeschlagen: "Die zu pflanzenden Bäume sind mit einem mind. 10 qm großen unversiegelten und begrüntem Pflanzquartier auszustatten".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den hochwertigeren Habitatelementen im näheren Umfeld des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Die Wirkungen der Bebauung auf die dort vorkommenden Tiere werden durch die oben erläuterten Artenschutz-Festsetzungen deutlich minimiert.

Um den Biotopverbund westlich des Plangebietes zu stärken, wird zudem eine Wiesenböschung auf einer westlich liegenden Teilfläche der Fl.-Nr. 624 mit Gehölzen bepflanzt. Bei der Böschung

handelt es sich um eine nach Süden gerichtete Fortsetzung der Gehölze im Bereich des Steilabbruchs sowie der sich nördlich daran anschließenden linearen Gehölzflächen, die wie auch die geplanten Pflanzungen in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Die Verlängerung der vorhandenen Heckenstrukturen in Richtung Süden verbessert nicht nur den Biotopverbund, sondern schafft auch eine Abschirmung in Richtung des Talraums der Wolfegger Ach, von der auch das Landschaftsbild profitiert. Durch die Verwendung von Dornensträuchern wird zudem der potenzielle Neuntöter-Lebensraum aufgewertet.

Die Bauhöhen betragen im westlichen Bereich 2,90 m (Entsorgung), 5,50 m (Waschhalle), 5,90 m (Werkstatt-Erweiterung), 7,00 m (Prüfstation) sowie 8,00 m bzw. 666,50 müNN (Räderlager). Dies sind für Gewerbegebiete bereits sehr niedrige Höhen, die zudem durch ihre Staffelung verhindern, dass in Richtung freier Landschaft eine monotone Gebäudefront entsteht. Lediglich das Räderlager liegt 0,50 m höher üNN als die von der Naturschutzbehörde angeregte Höhe. Da es jedoch nur 15 m breit ist, kann der durch die um 0,50 m größere Höhe entstehende zusätzliche Eingriff in das Landschaftsbild als gering angesehen werden.

Der Vorschlag, Teile der Dachflächen zu begrünen, wurde bereits in einem früheren Planungsstadium mit dem Vorhabenträger diskutiert und von diesem abgelehnt. Da Teile der Dachflächen durch die geplante Photovoltaikanlage überdeckt werden, kann die Aufheizung ohnehin nicht im selben Maße verhindert werden wie dies bei einem nicht überdeckten Gründach der Fall wäre. Zudem tragen auch die im Süden und Westen geplanten Gehölzpflanzungen zur Abkühlung bei.

Die Qualität des Pflanzstandorts wird bei den Hinweisen ergänzt. Da die angeregte Vorgabe (10 m² großes unversiegeltes und begrüntes Pflanzquartier) den Stand der Technik bzw. die gute fachliche Praxis wiedergibt, besteht kein Erfordernis diese festzusetzen; zudem fehlt es hierfür auch an der entsprechenden Rechtsgrundlage.

Stellungnahme vom 26.08.2020 zur Fassung vom 02.06.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Das neu vorgelegte Gutachten "Artenschutzrechtlicher Kurzbericht" vom 01.06.2020 ist nachvollziehbar und ausreichend für die Beurteilung. Die vorgeschlagenen Maßnahmen, Kap. 6 sind zu berücksichtigen. Diese sind durch die Gemeinde geeignet sicherzustellen, damit keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Naturschutzbehörde den artenschutzrechtlichen Kurzbericht für nachvollziehbar und ausreichend hält.

Die hierin vorgeschlagenen Maßnahmen sind unter der Festsetzung 2.21 ("Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft") sowie unter dem Hinweis 5.7 ("Natur- und Artenschutz") in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gemeinde wird in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger dafür Sorge tragen, dass die Maßnahmen entsprechend der Vorgaben eingehalten bzw. umgesetzt werden.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2020:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet 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. Teilweise liegen Flächen mit offenem Boden innerhalb der Wiese (vermutlich Fahrspuren); hier haben sich Ackerwildkräuter bzw. ruderale Arten wie *Stellaria media* und *Capsella bursa-pastoris* angesiedelt. Bei den Gräsern findet sich viel *Lolium perenne* und *Dactylis glomerata*, bei den Kräutern viel *Rumex obtusifolius* und *Trifolium repens*. 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 das Plangebiet intensiv genutztes Grünland an. Die Straße führt zu einer gewissen Vorbelastung in Bezug auf Lärm und optische Störungen durch Fahrzeugbewegungen und Lichteinwirkung.
- Gehölze oder offene Wasserflächen befinden sich nicht im Plangebiet. 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 Plangebietes 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 Plangebietes 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 Plangebietes oder in dessen direktem Umfeld kein Vorkommen der Zauneidechse zu erwarten. Bei dem Steilabbruch westlich des Plangebietes finden sich mehrere typische Habitatslemente 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 Neuntötters, der Goldammer und des Gelbspötters 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 Plangebietes 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 Plangebietes für das Schutzgut ist auf Grund der nahe gelegenen hochwertigen Strukturen insgesamt mittel.

Prognose bei Durchführung:

- 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 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 Vorhabensgebietes in Richtung des Talraums der Wolfegger Ach erzielt werden.
- An dem Steilabbruch westlich des Plangebietes ist ein aktuelles Vorkommen der Zauneidechse anzunehmen. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Population (z.B. durch Beschattung) kann wegen der Entfernung zum Plangebiet ausgeschlossen werden. Die im Bereich des Steilabbruchs sowie nordwestlich des Plangebietes kleinflächig vorkommenden potenziell geeigneten Lebensräume für Neuntöter und Goldammer weisen wegen der Topographie praktisch keine Sichtbeziehung zum Plangebiet 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 100m weiter nördlich. Insgesamt ist daher für die tatsächlich oder potenziell vorkommenden wertgebenden Vogelarten keine Beeinträchtigung zu erwarten.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert und im Plangebiet Flächen erhalten bzw. neu geschaffen werden, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Im Süden und Westen, kleinflächig auch im Nordosten, sind Grünflächen festgesetzt, auf denen Strauchgruppen sowie insgesamt 25 Bäume zu pflanzen sind. Weitere zwei Bäume sind auf dem eigentlichen Betriebsgelände zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. 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 6,00 m verwendet werden dürfen. Zudem dürfen Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, nicht beleuchtet werden. In Richtung Westen ist die Beleuchtung von Werbeeinrichtungen generell unzulässig, um zu verhindern, dass Fledermäuse, die im Bereich der westlich liegenden Gehölze jagen, durch nächtliche Beleuchtung gestört werden. Um fehlgeleitete Eiablagen von wasser gebundenen 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. Zur Senkung des Restrisikos und der Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden wird empfohlen für nach Westen gerichtete Fensterflächen bzw. Glasfassaden mit einer Größe von mehr als 1,5 m² die Vorgaben der Vogelwarte Sempach "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" zu berücksichtigen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 14.05.2018 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

- 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine
- 2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine
- 3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich der Kißlegg-Subformation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe: Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser: Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau: Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.

Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 23.05.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung

§§ 1a Abs. 2 u. 3, § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ggf. Nr. 8 f, § 2 Abs. 4 BauGB, § 1 Abs. 7 BauGB (ergänzend nachrangig §§ 1, 2 und 7 BBodSchG und § 202 BauGB)

§ 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB und §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen.

Primärer Anspruch der Eingriffsregelung ist es, Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Plangebiet zu vermeiden oder zumindest so gering wie möglich zu halten.

Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung bei der Planung/Festsetzungen zur Verringerung des Flächenverbrauchs und des Versiegelungsgrades und bauzeitlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen tragen dazu bei, den Ausgleichsbedarf gering zu halten.

In den textlichen Festsetzungen sollten folgende Punkte mit aufgenommen werden:

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB). Stellplätze und Zufahren auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.

Durch planerische Maßnahmen (z.B. Höhenlage Straße, Gebäude und Anordnung) sollte die Flächeninanspruchnahme minimiert und Bodenaushub reduziert werden und idealerweise ein Massenausgleich des Aushubs innerhalb des BP erreicht werden.

2. Bedenken und Anregungen

Für die Erweiterung des Autohauses Stützenberger wird die geplante Fläche von 1,2 ha als sehr groß betrachtet, zumal für das Hauptgebäude nur 2200 m² angegeben werden und der bisherige Standort ja nach wie vor vorhanden ist und genutzt werden kann.

Bei der geplanten Bebauung im dargestellten Untersuchungsraum von 1,2 ha würde durch die notwendige Planie in einen Drumlin und damit in eine besondere geomorphologische Struktur eingegriffen werden. Drumlins sind natürliche schützenswerte Landformen und wichtige Zeugnisse und Urkunden der Landschaftsentwicklung und wegen ihrer Kleinräumigkeit und Einmaligkeit grundsätzlich als schutzbedürftig anzusehen. Die hier im Plangebiet vorliegende Landschaftsform ist zwar nicht als Geotop ausgewiesen, aus Sicht des Bodenschutzes aber grundsätzlich schutzbedürftig und ein Eingriff entsprechend zu bewerten.

Bei einer Nivellierung auf das Niveau der L265 wären Abtragsmächtigkeiten von mindestens 4,7 m notwendig und damit massive Eingriffe in den Boden, d.h. fast vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion, und das Landschaftsbild.

Nicht nur die Abgrabung stellt einen Eingriff in den Boden dar. Das abgegrabene Bodenmaterial wäre möglichst hochwertig zu verwerten oder zu entsorgen. Bei einer mittleren Abtragsmächtigkeit von 1,5 m würden überschlägig mind. ca. 20.000 m³ Bodenmaterial anfallen, das abtransportiert werden müsste. Auch bei einer Verwertung sind ggf. zusätzliche Eingriffe in den Boden nicht auszuschließen. Ein Bodenmanagement- und Bodenverwertungskonzept zur Minimierung des Eingriffes wird empfohlen.

Die Belange des Bodenschutzes mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind entsprechend Anlage 1 BauGB abzarbeiten und darzustellen.

Nach der Bodenschätzung liegen auf dem Flurstück-Nr. 624/0 Teilflächen mit sehr unterschiedlichen Bodenqualitäten vor. Um die Auswirkungen des Vorhabens bewerten zu können, wird empfohlen, eine Liegenschaftskarte mit eingezeichneter Bodenschätzung für die jeweiligen Flächen für die Bestandserhebung, Planung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Beurteilung des Eingriffes heranzuziehen.

Der Verlust als Archiv der Landschaftsgeschichte ist aus Sicht des Bodenschutzes nicht oder kaum ausgleichbar. Diese Bodenfunktion ist entsprechend den Bewertungsregeln für Archive nach der Broschüre "Böden als Archive der Natur- und Kulturgeschichte" (LUBW/LGRB 2008) ebenfalls zu bewerten.

3. Hinweise

Sollten Fragen zur Erstellung eines Bodenschutzplanes (Bodenmanagement und Bodenverwertungskonzept) entstehen stehen wir für beratende Gespräche gerne zur Verfügung.

Wir empfehlen aufgrund der Größe des Gebietes zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden bei der Erschließung eine bodenkundliche Fachkraft hinzuzuziehen.

Es wird gebeten, das Sachgebiet Bodenschutz im Rahmen der Anhörung zum Bauantragsverfahren zu beteiligen.

Es wird empfohlen, folgende Hinweise aufzunehmen bzw. zu ergänzen:

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen". <http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>.

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

Wir empfehlen für die Erschließungsarbeiten zur Umsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und zur Minimierung der Eingriffe in den Boden ein Bodenschutz-/Bodenmanagementkonzept zu erarbeiten und bei den Erschließungsarbeiten umzusetzen. Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sollten während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen geschützt werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 23.05.2018, sowie Stellungnahme vom 03.03.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Altlasten:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich besteht kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 03.03.2020:

Die Stellungnahme zum Bodenschutz- und Altlastenkataster wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 24.02.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

[Zum Punkt "Geotechnik" siehe Stellungnahme vom 14.05.2018.]

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Beschaffenheit des Bodens wird zur Kenntnis genommen. Eine Baugrunduntersuchung mit Schürfungen wurde im Rahmen der Ausarbeitung der Objektplanung zum vorliegenden Vorhaben bereits durchgeführt. Da es sich bei der Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und nicht um eine Angebotsplanung wird darauf verzichtet, einen Hinweis für zukünftige Bauherren aufzunehmen. Der Vorhabenträger wird aber über den Inhalt der Stellungnahme in Kenntnis gesetzt.

Stellungnahme vom 03.03.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

1. Bedenken und Anregungen

Bei der geplanten Bebauung im dargestellten Untersuchungsraum von 1,34 ha wird durch die notwendige Planie in einen Drumlin und damit in eine besondere geomorphologische Struktur eingegriffen werden.

Bei einer Nivellierung auf das Niveau der L265 sind Abtragsmächtigkeiten von mindestens 4,7 m notwendig und damit massive Eingriffe in den Boden, d.h. fast vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion die Folge. Auch Aufschüttungen zur Herstellung von Planien sind nach den konkreten Plänen zum BV Stützenberger geplant.

Für Bodenabtrags- und Bodenauftragsbereiche, die wieder Grünflächen mit entsprechenden Pflanzgeboten werden sollen, sollten Mindestmächtigkeiten für die Herstellung einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht (kulturfähiger Unterboden und Oberboden) festgesetzt werden (entsprechend der geplanten Bepflanzung), damit überhaupt eine Grundlage für die Pflanzungen geschaffen wird. Bei Auffüllungen mit C-Material, bzw. Abgrabungsbereichen, wo C-Horizont ansteht, ist eine solche Grundlage nicht gegeben, da die Bodenfunktionen in diesem Horizont sehr stark eingeschränkt sind.

Es ist klar zu stellen, dass Abgrabungs- und damit Böschungsbereiche und Aufschüttungsbereiche innerhalb des BP liegen müssen und Beeinträchtigungen des Bodens außerhalb der Grenzen des BP nicht zulässig sind.

Anfallender überschüssiger kulturfähiger Unterboden und Oberboden sollte möglichst hochwertig wieder verwertet werden. Es wird angeregt, als Ausgleichsmaßnahme z.B. einen Oberbodenauftrag auf Ackerflächen mit Bodenzahlen zwischen 35 und 50 zu prüfen und einzuplanen. Damit könnte zumindest ein Teil des Eingriffes in das Schutzgut Boden innerhalb desselben Schutzgutes ausgeglichen werden. Auch die Verwertung des kulturfähigen Unterbodens sollte schon frühzeitig eingeplant werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zum Eingriff in den Drumlin und den damit verbundenen Abgrabungen und Aufschüttungen werden zur Kenntnis genommen.

Der bereits im Bebauungsplan enthaltene Hinweis zum Bodenschutz wird ergänzt, um klarzustellen, dass für die Herstellung einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht Mindestmächtigkeiten erforderlich sind, dass mit Abgrabungen und Aufschüttungen die Grenzen des Bebauungsplanes nicht überschritten werden dürfen und dass überschüssiger kulturfähiger Boden möglichst hochwertig wieder verwertet werden sollte.

Die Anregung, als Ausgleichsmaßnahme einen Oberbodenauftrag auf Ackerflächen zu prüfen, wird aufgenommen. Der Vorhabenträger bemüht sich derzeit darum, geeignete Ackerflächen zu finden. Sofern diese Suche erfolgreich verläuft, wird die Fläche mit den Bodenschutzbehörde abgestimmt und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Zu Punkt 8.2.1.2:

Die Ausführungen zur anthropogenen Überprägung durch die Landwirtschaft und damit negative Darstellung der landwirtschaftlichen Nutzung sollte in der Abarbeitung der Umweltbelange unterbleiben, da eine landwirtschaftliche Nutzung nach guter fachlicher Praxis keine Beeinträchtigung für den Boden darstellt.

Bei der Abarbeitung des Schutzgutes Boden ist der Drumlin explizit abzuarbeiten, nicht nur als Nebenbemerkung zu erwähnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die landwirtschaftliche Nutzung wird im Umweltbericht nicht negativ dargestellt, es wird lediglich konstatiert, dass diese Nutzung – wie praktisch fast jede andere Art der anthropogenen Nutzung auch – den Boden überformt, z.B. durch die Befahrung mit Fahrzeugen und die Düngung. Da nicht von einer Beeinträchtigung, sondern lediglich von einer Überformung gesprochen wird (welche unbestreitbar vorhanden ist), erfolgt keine Änderung.

Die Ausführungen zum Drumlin im Umweltbericht (Schutzgut Boden) werden erweitert, um dieses Thema explizit abzuarbeiten.

Stellungnahme:

Zu Punkt 8.2.3.2:

Bei Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollte der fachgerechte und schonende Umgang mit dem Boden angeführt und ausgeführt werden. Diese sind ebenfalls unter Punkt 8.2.4.2 zu ergänzen.

Bei den Auswirkungen auf das Schutzgut in der Tabelle S.41 fehlt der vollständige Verlust des Drumlins als Archivfunktion der Landschaftsgeschichte. Es sollte dargestellt werden, warum der Drumlin hier trotz der Schutzbedürftigkeit und Einmaligkeit beseitigt werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt; die entsprechenden Punkte im Umweltbericht bzw. bei der Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung werden ergänzt.

Stellungnahme:

2. Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass für die konkreten Bauvorhaben Unterlagen zum Bodenschutz entsprechend dem Merkblatt "Bodenschutz beim Bauen" den Bauantragsunterlagen beizulegen sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die mit dem Bauantrag vorzulegenden Unterlagen zum Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Unterlagen werden vom Vorhabenträger erstellt und mit eingereicht. Der im Bebauungsplan enthaltene Hinweis zum Bodenschutz verweist bereits auf das genannte Merkblatt.

Stellungnahme vom 29.02.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 der BUNDgruppe Kißlegg/Argenbühl, Kißlegg:

Stellungnahme:

Der Umfang der uns überlassenen Unterlagen lässt auf ein größeres Vorhaben schließen, das im wahrsten Sinne des Wortes in neue Gefilde vorstößt (Überquerung der L 265), zumal dafür auch der Flächennutzungsplan geändert werden muss. Jedoch muss die Bewahrung der Landschaft und das Beschränken auf möglichst wenig Flächenversiegelung höchste Priorität haben, zum Wohle seiner Bewohner.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zum geplanten Vorhaben wird zur Kenntnis genommen. Zwar ist es richtig, dass durch die vorliegende Planung bislang unbeplante Flächen in Anspruch genommen und versiegelt werden. Dies ist nötig, um die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen. Der Gemeinde Kißlegg ist jedoch bewusst, dass ein möglichst effizienter Umgang mit der wertvollen und endlichen Ressource "Boden" insbesondere vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Ortsentwicklung unabdingbar ist. Die Inanspruchnahme neuer Flächen lässt sich jedoch nicht vollständig verhindern, wenn die Gemeinde ihrer Aufgabe zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung und gesunden Arbeitsverhältnisse für ihre Bevölkerung nachkommt. Bezüglich der Standortwahl wird insbesondere auf die geplanten Gewerbeflächen an der A 96 (IKOWA) verwiesen, die aber noch nicht zur Verfügung stehen. Durch die getroffenen Festsetzungen am jetzigen Standort wird jedoch darauf geachtet, den Eingriff in die Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten. Hierzu dienen sowohl Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, die eine möglichst effiziente Flächenausnutzung gewährleisten sollen, als auch Festsetzungen zur Grünordnung, die ein Einfügen des Vorhabens in die Landschaft und eine Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt gewährleisten sollen.

Stellungnahme vom 11.08.2020 zur Fassung vom 02.06.2020 des Regierungspräsidiums Tübingen, Gewässer und Boden:

Stellungnahme:

Seitens des Referates 52 erfolgen keine Anregungen zu dem Vorhaben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme vom 26.08.2020 zur Fassung vom 02.06.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Bei den Hinweisen unter 5.9 ist der Text zu berichtigen:

...zur Schaffung einer ausreichenden Grundlage für das Pflanzenwachstum eine mindestens 2,00 m mächtige kulturfähige durchwurzelbare Bodenschicht aus kulturfähigem Unterboden (B-Horizont) und Oberboden herzustellen. Dafür ist ggf. ein entsprechender Bodenaustausch vorzusehen.

...

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis entsprechend redaktionell geändert.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2020:

Bestandsaufnahme:

- 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 eiszeitlichen Ablagerungen haben sich als Bodentyp Parabraunerde-Braunerde, daneben Braunerde-Parabraunerde und Braunerde entwickelt. Die Böden zeigen sich mäßig tief bis tief entwickelt. Das Klassenzeichen der Reichsbodenschätzung ist LS I b 2, d.h. es handelt sich um stark lehmigen Sand guter bis sehr guter Zustandsstufe in frischer bis feuchter Lage. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit des Plangebietes ist als mittel zu bewerten (Grünlandzahl im nordwestlichen Bereich 43, entlang der Straße im Osten sowie ganz im Süden 50, siehe nachfolgende Abbildung). Die Flächen sind derzeit unversiegelt und werden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Nutzung hat bereits zu einer gewissen anthropogen 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 Plangebiet 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 Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Insbesondere der im Plangebiet befindliche Drumlin wird dazu führen, dass in größerem Umfang Bodenbewegungen erforderlich werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- 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 das Plangebiet 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 Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes alternative Standorte für das geplante Vorhaben geprüft (siehe Punkt 8.2.5). 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 können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Zudem gehört zu den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der fachgerechte und schonende Umgang mit dem Boden im Rahmen der Bauausführung, wie er im Rahmen des Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzeptes darzustellen ist (siehe Hinweis "Bodenschutz" unter Punkt 5.10). Auf den nicht als Versickerungsbereich geplanten privaten Grünflächen im Plangebiet muss ein

fachgerechter Bodenaufbau erfolgen. Dafür muss eine 0,80 m mächtige durchwurzelbare Bodenschicht aus kulturfähigem Boden angelegt werden (0,60 m kulturfähiger Unterboden (B-Horizont) und mind. 0,20 m Oberboden).

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

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 23.05.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Grundwasser:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Wasserversorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange der Wasserversorgung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Ziff. 8e Baugesetzbuch (BauGB)). Diese sind dann hinreichend berücksichtigt, wenn die Gebäude an eine auf Dauer gesicherte, einwandfreie öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist die wasserversorgungstechnische Erschließung des Baugebietes kurz darzustellen.

2. Bedenken und Anregungen

Grundwasserschutz

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Wegen der überragenden Bedeutung der Ressource Grundwasser als eine wesentliche Lebensgrundlage sind Eingriffe in den Grundwasserhaushalt beim Bauen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Im Planbereich kann das Grundwasser sehr oberflächennahe anstehen. Um gesicherte Erkenntnisse über die Grundwassersituation zu erhalten, empfehlen wir vorab in grundwassernahen Bereichen

(Talauen, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlussbohrungen durchzuführen.

Bei der Beurteilung der Grundwasserstände ist der Schwankungsbereich des Grundwassers zu berücksichtigen.

Erdaufschlüsse sind gem. § 43 WG dem Landratsamt - Untere Wasserbehörde- anzuzeigen.

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden.

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

3. Hinweise

Wir bitten im Bebauungsplan folgende Hinweise mit aufzunehmen:

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Stellungnahme vom 03.03.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Gewerbeabwasser:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Nr. 2.15, Satz 1: Versickerungsmulden und Mulden-Rigolen-Systeme sind zwei unterschiedliche Versickerungsanlagen und bei entsprechendem Untergrund wäre ein Mulden-Rigolen-System nicht notwendig. Daher wird angeregt, den entsprechenden Abschnitt wie folgt zu ändern: "[...] festgesetzten Versickerungsmulden (gegebenenfalls Mulden-Rigolen-System bei schlechter Versickerungsfähigkeit des Bodens) zuzuleiten [...]"

Für Nr. 2.17 wird ein analoges Vorgehen angeregt.

Hinweise Nr. 5.8 . . . "das öffentliche Notüberlaufsystem" bitte ändern in "den öffentlichen Regenwasserkanal".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser wird zur Kenntnis genommen und in den Festsetzungen bzw. Hinweisen des Bebauungsplanes entsprechend der Anregungen redaktionell geändert.

Stellungnahme vom 26.08.2020 zur Fassung vom 02.06.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Gewerbeabwasser:

Stellungnahme:

Keine Anregungen

1. Hinweise

Den Planunterlagen liegt ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser bei. Die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist ein eigenständiges Verfahren und wird separat zum Bebauungsplan erteilt.

Hierfür ist das ausgefüllte Antragsformular und die im Antragsformular aufgeführten Unterlagen in mindestens 3-facher Fertigung an das Landratsamt Ravensburg zu senden. Die Pläne und der formlose Antrag müssen sowohl vom Bauherrn, wie auch vom Planfertiger unterzeichnet sein. Formular erhältlich unter:

https://www.rv.de/site/LRA-RV/get/params__E1747111275/1449Q01/Antrag%20Versickerung%20Stand%202016-07.pdf

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Antrag lag dem Landratsamt zur Kenntnis bei. Der Verweis auf das eigenständige Verfahren wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2020:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet 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 Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen zunächst ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,70 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 den weiteren u. g. Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Für Stellplätze Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Alternativ können die nicht erwünschten Oberflächen mit Kunststoff o.ä. abschirmendem Material beschichtet sein.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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 Plangebiets gerechnet werden.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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.

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

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

Stellungnahme vom 29.02.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 der BUNDgruppe Kißlegg/Argenbühl, Kißlegg:

Stellungnahme:

Offenbar ist das Elektro- und Mobilitätszentrum der Einstieg zur weiteren Nutzung des genannten Gebietes. Wir weisen auf den Punkt 219-12-13 TXT FNPä Mobilitätszentrum, 4.2.1.5 hin und erinnern daran, dass aufgrund Luftverunreinigungen / Geruchsbelästigung der in nördlicher und östlicher Lage davon bestehenden Wohnbebauung die damalige Graströcknungsanlage neben der Kläranlage abgebaut werden musste, auch weil ihre Genehmigung befristet war. Dieser Umstand belegt, dass für eine eventuell angedachte Ansiedlung weiterer Industrien eine eingehendere Prüfung des Schutzgutes Luft/Klima zwingend erfolgen muss, oder dass alternativ eine zusätzliche Nutzung des Gebietes für die Zukunft ausgeschlossen wird im Vertrauen darauf, dass das Elektro- und Mobilitätszentrum keine oder höchstens sehr geringe Luftverunreinigungen emittieren wird. —

Unseres Erachtens ist es irrelevant, ob von der L 265 und vom östlich davon gelegenen Gewerbegebiet Schadstoff-Immissionen in den Projektbereich eingebracht werden. Zu untersuchen sind die zu erwartenden Wirkungen durch die Veränderung nach außen. Der Absatz 3 Punkt 4.2.1.5 ist in seiner Aussage nicht klar zu verstehen. Wir erachten eine Bewertung (dann auf der Grundlage real gemessener Daten) der Bedeutung der Kaltluftherzeugung und ihres Abflusses, insbesondere in Richtung der Wohnbesiedelungen zur Bewertung für angezeigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass die Gemeinde Kißlegg an dem Standort zukünftig weitere Gebietsausweisungen für gewerbliche Nutzungen vorsieht. Konkrete Planungen hierfür liegen jedoch noch nicht vor. Der Gemeinde Kißlegg ist bewusst, dass im Rahmen der Aufstellung der jeweiligen Bauleitpläne zu gegebener Zeit die Belange des Immissionsschutzes zu prüfen sind.

Der Verweis auf den notwendig werdenden Abbau der Graströckungsanlage auf Grund von Belästigungen bestehender Wohnbebauung wird zur Kenntnis genommen.

Der Heizenergiebedarf des geplanten Vorhabens wird über eine Kombination von Luft-Wasser-Wärmepumpe und Gastherme abgedeckt. Die Wärmepumpe soll dabei die Grundlast erbringen (ca. 70 % im Jahresdurchschnitt), die Gastherme Spitzenlasten abdecken. Der Strombedarf wird im Jahresschnitt zu etwa 50 % über eine geplante Photovoltaik-Anlage abgedeckt. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zum Verbot für bestimmte luftverunreinigende Stoffe. Hierdurch ist sichergestellt, dass das geplante Vorhaben nur in sehr geringem Umfang Luftverunreinigungen verursachen wird. Die Frischluftschneise Richtung Osten wird freigehalten.

Der zitierte Abschnitt 4.2.1.5 ist Teil der Bestandsaufnahme des Umweltberichts. Daher werden die in das Plangebiet eingetragenen Immissionen als zu betrachtender Ausgangszustand aufgeführt. Die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft werden unter dem Punkt 4.2.3.6 behandelt.

Der Absatz 3 lautet: "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." Dies bedeutet, dass die vor Umsetzung der Bebauung (Ist-Zustand) im Plangebiet entstehende Kaltluft dem Gelände folgend auch nach Osten hin abfließt. Da auf Grund der Ausrichtung des Drumlins die überwiegenden Luftströme nach Osten und Westen hin erfolgen und lediglich in geringerem Umfang nach Norden und Süden, sind für die nördlich liegenden Wohngebiete keine spürbaren Effekte zu erwarten. Eine Bewertung auf Grundlage real gemessener Daten wird auf Grund der – im Vergleich zum gesamten Ortsteil – überschaubaren Größe der Vorhabensfläche, welche zudem auf drei Seiten von freier Landschaft umgeben ist, nicht für notwendig erachtet.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2020:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet 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 Plangebietes 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 Plangebietes 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 Plangebiet zeitweise zu

belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird durch die Versiegelung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die zu erwartende Versiegelung führt zu einer zunehmenden Wärmeabstrahlung und reduzierten Verdunstung im Gebiet. Da sich das Plangebiet 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 8.2.3.9).
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-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 Plangebiet 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.
- Auch im zukünftigen Vorhabengebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.

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

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz:

Äußerung:

Die geplante Höhe des Gebäudes ist den topografischen Gegebenheiten anzupassen, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen und das Vorhaben in den Landschaftsraum einzubinden.

Innerhalb des Untersuchungsraumes befindet sich ein Drumlin, welcher gebietsprägend ist. Eine Abtragung soll soweit wie möglich vermieden werden. Aufgrund eines weiteren, nördlich an den Untersuchungsraum anschließenden Drumlins, wird eine mögliche Erweiterung nach Süden favorisiert.

Im Zuge der Gewerbegebieteerweiterung auf der westlichen Seite soll auch das bestehende Gewerbegebiet landschaftlich besser eingebunden werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 23.05.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Eingriff in den Drumlin

Es wird in den eiszeitlich geprägten Formenschatz der Landschaft mit der offenen Sattellage des Drumlins Kreuzbühl eingegriffen, der auch ein Aussichtspunkt mit weiten Sichtbeziehungen ist. Es liegt aktuell ein reizvolles Landschaftsensemble mit den sanft geneigten beiden Drumlinrücken Hungerbühl und Kreuzbühl vor. Über den Kreuzbühl führt ein Feldweg, welcher als Naherholungsweg eine Bedeutung hat. Relikte der vergangenen Heugrasswirtschaft und Beweidung sind ebenfalls noch vorhanden.

Der Drumlin liegt 4,8 m höher als die L265 und schirmt das GE Zaisenhofen von der landschaftlich reizvollen Drumlin- und Talauenlandschaft Wolfegger Ach ab. Es sind erhebliche Umweltwirkungen auf Boden, biologische Vielfalt, Landschaftselemente und das Landschaftsbild zu erwarten, da die gewachsene und gut einsehbare Drumlinlandschaft teilweise Abgrabungen/ Aufschüttungen nivelliert werden soll.

Eine Sichtbarkeitsanalyse und Wirkungsanalyse des neuen Baugebiets auf die Landschaft ist mit entsprechenden Höhenangaben darzustellen.

Die Begründung, dass bereits Vorbeeinträchtigungen durch die L265 wirken, kann nicht als Anlass genommen werden, den sichtschtzenden und puffernden Drumlin in der Landschaft abzugraben. Den Drumlins kommt gerade deswegen eine besondere Bedeutung zu.

Die Verfremdung der natrlichen gewachsenen und geformten Landschaft und das Abtragen bzw. Nivellieren eines Drumlins sind kaum ausgleichbar.

Stellungnahme vom 03.03.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Das geplante Vorhaben wird an dieser Stelle in der Summe der Eingriffe und Wirkungen nach wie vor sehr kritisch gesehen. Insbesondere bestehen gegen das geplante Vorhaben Bedenken, da das Vorhaben einen gravierenden Eingriff in das Landschaftsbild zur Folge hat, was im Umweltbericht u.a. auf Seite 44 und Seite 53 dargestellt ist.

Abwägung bzw. Bercksichtigung:

Die Bedenken insbesondere in Bezug auf die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild sind fr die Gemeinde nachvollziehbar. Im Rahmen der Standortwahl sowie der konkreten Vorhabensplanung haben sich Gemeinde und Vorhabenträger auch mit den landschaftlichen Auswirkungen auseinandergesetzt..

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Landschaftsbild

Es wird empfohlen, eine Visualisierung des Projektes in der Landschaft zur Verdeutlichung des Eingriffes in das Landschaftsbild zu erstellen.

Abwägung bzw. Bercksichtigung:

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde eine Sichtbarkeitsanalyse durchgeföhrt, welche innerhalb eines 2 km-Radius um das Vorhaben die Flächen aufzeigt, von denen aus man die geplante Bebauung noch sehen kann. Zudem sind Ansichten des Vorhabens, welche auch das derzeitige Gelände darstellen, Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Eine noch weitergehende Visualisierung wird nicht fr notwendig erachtet.

Stellungnahme vom 29.02.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 der BUNDgruppe Kißlegg/Argenbühl, Kißlegg:

Stellungnahme:

Ebenso belegt der Punkt 4.2.1.6, dass auch dem Schutzgut Landschaftsbild an dieser Stelle zurecht eine hohe Priorität zuzumessen ist, die für die Notwendigkeit einer großräumigeren Betrachtung des gesamten Plangebietes spricht. Die bestehende Topographie kann durch zusätzliche Maßnahmen als Erholungsgebiet ausgebaut werden und Ausgleichsmaßnahmen dienen, denn es handelt sich hier um ein zusammenhängendes Gebiet mit Potential zur Naherholung, das auch den Bachlauf der Wolfegger Ach beeinflusst und nicht durch unbedachte Bebauung zerstört werden darf.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Gemeinde ist die sensible landschaftliche Lage des Vorhabens bewusst. Sie hat daher auch alternative Möglichkeiten zur Erweiterung des Gewerbegebietes in Zaisenhofen 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. Um die Betriebsabläufe effizient zu gestalten, sollte der Neubau möglichst nah am Standort des bestehenden Hauptgebäudes erfolgen. Da an den anderen Rändern des Ortsteils Zaisenhofen aus o.g. Gründen keine Erweiterung möglich ist, entschied sich die Gemeinde letztendlich für den vorliegend überplanten Bereich. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, werden zusätzlich zu der Vorhabens-Eingrünung durch Baumpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen auf einer westlich des Vorhabensgebietes liegenden Böschung Pflanzungen vorgenommen. Von diesen Pflanzungen profitiert langfristig auch der Talraum der Wolfegger Ach als Naherholungsgebiet.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2020:

Bestandsaufnahme:

- Kißlegg befindet sich in der gehölz- bzw. waldreichen, von Grünland geprägten Kulturlandschaft des Westallgäuer Hügellandes. Das Plangebiet selbst befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Zaisenhofen, westlich der bisher die Ortsgrenze bildenden Landesstraße 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 Talau der Wolfegger Ach ab. Er ist über den nördlich des Plangebietes 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.

- Das Plangebiet wird derzeit noch als Grünland genutzt; nördlich schließen Ackerflächen, südlich und westlich weiteres Grünland an. Durch die Lage auf einem Drumlin ist das Plangebiet 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 Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- 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 das Plangebiet 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. Es sind jedoch Minimierungsmaßnahmen vorgesehen, welche den Eingriff in das Landschaftsbild etwas reduzieren sollen.
- Um die Vorhabens-Flächen möglichst gut in das Landschaftsbild einzubinden und eine Abschirmung der Gebäude und Stellplätze in Richtung freier Landschaft zu erzielen, sind im Süden und Westen sowie teilweise auch im Nordosten Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt (insgesamt 27 neu zu pflanzende Bäume). Da es dem Vorhabenträger trotz mehrmaliger Verhandlungen leider nicht möglich war, die im Westen festgesetzte Grünfläche durch Zukauf eines westlich angrenzenden Streifens von der Fl.-Nr. 624 zu vergrößern und auch eine Umstrukturierung der Gebäude und Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs zur Vergrößerung der Grünfläche nicht darstellbar war, entschloss sich die Gemeinde ganz bewusst dazu, mit den im Westen festgesetzten Pflanzungen nicht die im Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten, damit die von der Gemeinde als dringend notwendig angesehene Eingrünung der Bebauung in ausreichender Weise umgesetzt werden kann. Die geplanten Pflanzungen werden von dem betroffenen Nachbarn akzeptiert. Sollte der Landwirt in Zukunft doch noch dazu bereit sein, den betreffenden Grundstücksstreifen zu veräußern, so ist der Vorhabenträger für entsprechende Verhandlungen weiterhin offen.
- Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dabei dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Einbindung der Bebauung in die

umliegende Landschaft zu erreichen. Aus diesem Grund dürfen gebietsfremde Bodendecker ausschließlich auf dem eigentlichen Betriebsgelände, nicht jedoch auf den randlichen Grünflächen gepflanzt werden. Hierdurch werden Fehlentwicklungen hinsichtlich landschaftsästhetischer Belange verhindert.

- Um die Lichtabstrahlung in die umliegende freie Landschaft und hierdurch verursachte Verfremdungs- und Störeffekte zu vermeiden, werden die Stärke und der Radius der Lichtausstrahlung durch eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen reduziert (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem ist eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, unzulässig. Zum Schutz des Landschaftsbildes werden auch die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden ausgeschlossen.
- Auch nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Bauleiplanung und Koordination:

Äußerung:

Vom Vorhaben wirken Gewerbelärm-Immissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen ein.

Aufgrund des geringen Schutzanspruches der Einwirkorte (GE) ist mit keinen Konflikten zu rechnen. Es ist keine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2020:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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 Lärmbelastung 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 von Autohaus und Prüfhalle 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). Der Heizwärmebedarf der Lackiererei wird ausschließlich elektrisch über eine eigene kleine Wärmepumpe erbracht. Da durch die geplante Lackierkabine ein hohes Abwärmepotential aus der Trocknung zu erwarten ist und die Prozessabwärme der Kabine zur Beheizung des Gebäudes genutzt wird, ist bei dieser Pumpe in Relation zum Gebäudevolumen eine deutlich verringerte Heizwärmeabgabe erforderlich. 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 Plangebiet zu rechnen.

- Um sicherzustellen, dass keine Luftschadstoffe in empfindliche Flächen wie Wohngebiete oder naturnahe Pflanzengesellschaften eingetragen werden, wird der Einsatz von festen und flüssigen Brennstoffen (z.B. Holz, Kohle, Heizöl usw.) durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen. Lediglich modernen Standards entsprechende Holzpellets, die schadstoffarm verbrennen, sind von dieser Regelung ausgenommen. Der Heizenergiebedarf der Gebäude darf zu max. 50 % durch Verbrennungsheizungen (Erdgas, Holzpellets) gedeckt werden. Hierdurch sollen die aus dem Plangebiet emittierten Luftschadstoffmengen minimiert und verbrennungsfreie Heizarten (z.B. Wärmepumpe, Solarthermie) gefördert werden. Dies entspricht den modernen energetischen Standards bzw. dem Stand der Technik.
- 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, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Außerdem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, 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.

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".

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 Plangebiet 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.

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.

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 16.05.2018 des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen a. N.:

Stellungnahme:

Im Plangebiet sind aktuell keine archäologischen Denkmale bekannt. Auf Grund der siedlungsgünstigen Lage in Gewässernähe muss mit archäologischen Zeugnissen (Funde und Befunde - Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) gerechnet werden.

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Wir bitten deshalb festzuhalten:

1. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen.
2. Die Erdarbeiten erfolgen im Beisein eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege.
3. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2020:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- Im Plangebiet 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 Denkmal-schutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2020:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes 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/m². 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 (I-SONG)" des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, ist der Untergrund der im Plangebiet 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2020:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz:

Äußerung:

Die Offenlandbiotop "Gehölze S Zaisenhofen" (Nr. 182254361499) und "Ufer der Wolfegger Ach" (Nr. 182254365514) kommen im näheren Umfeld des Vorhabens vor, werden jedoch nicht beeinträchtigt.

Das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Nr. 8224311) liegt etwa 800 m südlich des Geltungsbereiches. Im Umweltbericht bzw. in einer FFH-Vorprüfung sind Auswirkungen

nach § 34 BNatSchG zu prüfen. Auf die FFH-Verträglichkeitsprüfung zum BP IKOWA wird hingewiesen. Gegebenenfalls sind Summationsbetrachtungen erforderlich.

Flächen des Biotopverbundes mittlerer Standorte kommen südlich des Geltungsbereiches vor. Die Einbindung des Vorhabens in die Landschaft muss durch entsprechende Festsetzungen und verbal in der Begründung enthalten sein.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 23.05.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Natura 2000 Gebiete, § 31, 33 BNatSchG

Knapp 800m südlich liegt das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg".

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Gebiets zu überprüfen. Die Belange von Natura 2000 Flächen sind von der Gemeinde nicht abwägbar.

Im Umweltbericht bzw. in einer FFH-Vorprüfung sind Auswirkungen nach § 34 BNatSchG zu prüfen. Auf die FFH Verträglichkeitsprüfung zum BP IKOWA wird hingewiesen. Ggf. sind Summationsbetrachtungen erforderlich.

Licht/Photovoltaik

Eine Abarbeitung hinsichtlich der Lichtproblematik ist dann nicht notwendig, wenn eine insektenfreundliche Beleuchtung (bevorzugt LED-Lampen) und PV-Elemente mit max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts festgesetzt werden.

Stickstoffemissionen

Aussagen zu Stickstoffemissionen sind erforderlich. Es ist darzustellen, wie hoch Strom/Wärmebedarf ist und wie er gedeckt werden soll.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB besteht die Möglichkeit im VBP ein Verbot von bestimmten luftverunreinigenden Stoffen, z.B. die Verbrennung von Holz, Kohle und Heizöl festzusetzen. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB bedürfen einer ausführlichen Begründung.

Stellungnahme vom 03.03.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Natura 2000 Gebiete, § 31, 33, 34 BNatSchG

FFH-Vorprüfung vom 27.11.2019

Ziff. 6.2.1, S. 9 "Stoffliche Emissionen (Heizung, Strom, Fahrverkehr)"

Lt. FFH-Vorprüfung ist verbindlich vorgesehen, den Heizenergiebedarf/Wärmebedarf über eine Kombination von Luft-Wärme-Pumpe und Gastherme (ca. 170 MWh/ pro Jahr) abzudecken. Die Luft-Wärme-Pumpe soll dabei die Grundlast erbringen (ca. 70 % im Jahresdurchschnitt), für Gastherme 30 % im Jahresdurchschnitt bzw. 50 MWh. Unter dieser Voraussetzung ist Lt. Vorprüfung anzunehmen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der auf Stickstoff empfindlich reagierenden LRTs oder Arten im betroffenen FFH-Gebiet führen wird. Der Strombedarf wird im Jahresschnitt zu etwa 50 % über eine geplante PV-Anlage abgedeckt. Dies muss im VBP entsprechend geregelt werden:

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB ist im VBP ein Verbrennungsverbot von bestimmten luftverunreinigender Stoffen, wie die Verbrennung von Holz, Kohle und Heizöl festzusetzen bzw. die vorgesehene Energieabdeckung im VBP durch Luft-Wärme-Pumpe und Gastherme bzw. die Stromabdeckung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB festzusetzen.

Die unterzeichnete FFH-Vorprüfung vom 19.02.2020 liegt bei.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur geplanten Heizanlage und Stromgewinnung, welche für die FFH-Vorprüfung relevant sind, werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, in den Bebauungsplan eine Festsetzung zum Verbrennungsverbot für bestimmte luftverunreinigende Stoffe aufzunehmen, wird gefolgt; eine entsprechende Festsetzung wird ergänzt. Hierdurch wird auch für die Allgemeinheit erkennbar gesichert, dass vom Vorhaben kein relevanter Eintrag von Luftschadstoffen in empfindliche Flächen wie Wohngebiete oder naturnahe Pflanzengesellschaften zu erwarten ist. Die Voraussetzungen, unter denen die FFH-Vorprüfung die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem FFH-Gebiet feststellt, sind bereits auch ohne diese Festsetzung gegeben, da der Vorhabenträger zur Einhaltung der geltenden energetischen Vorgaben sowie aus wirtschaftlichen Gründen von vornherein eine schadstoffarme Heizart vorgesehen hat. Ebenso wird durch die aufgenommene Festsetzung die Frischluftschneise Richtung Osten freigehalten.

Stellungnahme vom 26.08.2020 zur Fassung vom 02.06.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Das Abwägungsergebnis zu den vorgebrachten Bedenken des Sachgebiets Naturschutz vom 03.03.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Natura 2000 Gebiete, § 31, 33, 34 BNatSchG

Die neue vorgelegte FFH-Vorprüfung vom 28.05.2020 ist nachvollziehbar, hinreichend genau und wurde von unterschrieben.

Hinsichtlich der Stickstoffproblematik muss daraus folgend die Festsetzung Ziff. 2.23, S. 9 allerdings präzisiert werden; Siehe Kommentar der zuständigen Naturschutzbehörde zu FFH-Vorprüfung, Kap.9, S.14:

a) Festsetzung 2.23 präzisieren ist notwendig;

b) Reduktion Stickoxide, § 9 ff. Emissionsgrenzwerte 44. BImSchV vom 13.06.2019

Zur Minderung der Stickstoffemissionen wurde in den Festsetzungen des B-Planes eine Regelung getroffen (Ziff. 2.23, S. 9). Diese ist zu präzisieren, da die genannte DIN in Bezug auf Emissionsgrenzwerte unbestimmt ist und mit Pellets auch hohe Stickstoffemissionen erfolgen können.

Zu nennen ist in der Festsetzung deshalb unbedingt die 44. BImSchV vom 13.06.2019, die auch Emissionsgrenzwerte von Stickoxiden definiert (§ 9 ff.) und auf die Richtlinie EU 2015/2193 Bezug nimmt.

Vorschlag für die ergänzte Festsetzung: "Alle eingesetzten Feuerungsanlagen müssen die Emissionsgrenzwerte für Neuanlagen der 44. BImSchV einhalten. Falls Biogas für Heizungen eingesetzt wird, ist ein SCR-Katalysator einzusetzen".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung zur FFH-Vorprüfung wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung zur Festsetzung "Luft verunreinigende Immissionen" wird gefolgt und die Festsetzung entsprechend redaktionell ergänzt. Hinweis: durch die Aufnahme der Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz des Bodens und zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen" erhöhen sich die Ordnungszahlen und die Festsetzung "Luft verunreinigende Immissionen" trägt nun die Ziffer 2.24.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2020:

Bestandsaufnahme:

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 Bach-

läufe 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).

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- 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 Ach 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 das Plangebiet 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.

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Regionalverband Bodensee-Oberschwaben

Äußerung:

Grundsätzlich sind keine zu beachtende Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan betroffen. Die Planung ist von dem Ziel des Landesentwicklungsplans "Lage in einem überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsraum" betroffen, deshalb ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein sensibler Umgang mit dem Landschaftsraum von Bedeutung.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 22.05.2018 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Die Gemeinde Kißlegg beabsichtigt, für den Bereich westlich der L 265 im Ortsteil Zaisenhofen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen sowie den Flächennutzungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des ortsansässigen Autohauses Stützenberger zu schaffen (das bestehende Hauptgebäude östlich der L 265 soll dabei erhalten bleiben und durch einen Neubau westlich der Landesstraße ergänzt werden, um das Autohaus in die Lage zu versetzen, neue Konzernvorgaben umzusetzen).

Zusätzlich sollen mittelfristig weitere Gewerbeansiedlungen in diesem Bereich ermöglicht werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Vorhabengebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und nicht als Baufläche vorgesehen.

Aus städtebaulicher Sicht ist zu hinterfragen, ob für die Erweiterung nur eines einzelnen Betriebs die Zäsur, die die L 265 darstellt, übersprungen werden soll. Nach den Unterlagen ist jedoch vorgesehen, an diesem Standort mittelfristig weitere Gewerbeflächen zu entwickeln. Eine Darstellung der Gesamtkonzeption für den Standort Zaisenhofen im FNP wird bereits jetzt für sinnvoll erachtet.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 23.05.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Landschaftsplan §§ 9,11 BNatSchG

Mit dem vorliegenden Bauleitplan werden neue Bauflächen im Gemeindegebiet entwickelt. Neben der Änderung des Flächennutzungsplans ist ggf. auch eine Änderung des Landschaftsplans notwendig (§ 9 Abs. 4 BauGB). Der Änderungsbedarf ist von der Gemeinde zu prüfen. Das Ergebnis der Prüfung ist zumindest im Umweltbericht darzustellen.

Stellungnahme vom 27.02.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

I. Raumordnung

(1) Raumordnung/Bauleitplanung

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22.05.2018.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 22.05.2018:

Die Stellungnahmen mit allgemeiner Zusammenfassung des Sachverhaltes und Anregung zur Lage des Geltungsbereiches wird zur Kenntnis genommen. Zwar ist es richtig, dass der geplante Standort durch die Landesstraße L 265 von den bestehenden Gewerbegebietsflächen im Bereich Zaisenhofen räumlich getrennt ist. 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. Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde Planungen für ein Gewerbegebiet an der A 96 (IKOWA), was sich aber dort zurzeit noch nicht umsetzen lässt. Zudem ist das geplante Vorhaben mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden, welches in anderen Bereichen des Gewerbegebietes Zaisenhofen nicht aufgenommen werden könnte. Die Gemeinde Kißlegg hat sich daher dazu entschieden, den geplanten Standort westlich der Landesstraße gewerblich zu entwickeln. Eine Darstellung der Gesamt-Konzeption wird als sinnvoll erachtet und erstellt, sobald die entsprechenden Grundstücke verfügbar sind.

Stellungnahme:

(2) Raumordnung/Einzelhandel

Die höhere Raumordnungsbehörde hat mit Schreiben vom 22.05.2018 bzgl. der Änderung des Flächennutzungsplans und der Machbarkeitsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Elektromobilitätszentrum Kißlegg" bereits Stellung genommen. Soweit ersichtlich wurde der Einzelhandel nicht am Verfahren beteiligt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Als Art der baulichen Nutzung wird ein "Elektro- und Mobilitätszentrum" festgesetzt, das u.a. Verkaufs- und Ausstellungsräume für Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugzubehör zulässt. Die vorhabenbezogene Verkaufsfläche ist nicht angegeben, so dass letztlich nicht beurteilt werden kann, ob das konkret geplante Vorhaben einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb darstellt oder nicht. Eventuell ist dies im Durchführungsvertrag genauer geregelt.

Im Ergebnis kann dies jedoch dahinstehen, da bei einem Autohaus regelmäßig davon ausgegangen werden kann, dass auch bei einer Geschoßfläche von mehr als 1.200 m² Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung nicht vorliegen. Typischerweise ist der Betrieb eines Autohauses auf ein schmales Warensortiment beschränkt und das Kernsortiment großvolumig.

Aus Sicht des Einzelhandels bestehen daher auch bezüglich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Verkaufsfläche wird zur Kenntnis genommen. Weder im vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch im Durchführungsvertrag hierzu sind Konkretisierungen der Verkaufsfläche getroffen worden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind jedoch die geplanten Nutzungen der geplanten Gebäude ersichtlich. Demzufolge sind die Räumlichkeiten größtenteils für Werkstatt, Lager und Lackiererei vorgesehen. Es ist nicht zu erwarten und vom Vorhabenträger auch nicht beabsichtigt, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu errichten. Dahingehende Auswirkungen sind ebenso nicht zu erwarten.

Stellungnahme vom 20.02.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 sowie Stellungnahme vom 29.07.2020 zur Fassung vom 02.06.2020 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Der o. g. Planung stehen gemäß den Festsetzungen im rechtskräftigen Regionalplan (1996) sowie gemäß den Festsetzungen in seiner Fortschreibung (Anhörungsentwurf 2019) keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG entgegen.

Wir verweisen auf die Aktennotiz vom Scoping im Mai (§ 4 Abs. 1 BauGB) (s.o.) und bringen darüber hinaus zu o. g. Vorhaben keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Der Verweis auf die Aktennotiz vom Scoping-Termin wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Äußerung im Rahmen des Behördenunterrichtungs-Termins vom 23.05.2018:

Die Stellungnahme zu den zu beachtenden Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Planaufstellung hat sich die Gemeinde Kißlegg intensiv mit dem sensiblen Umgang mit dem Landschaftsraum auseinandergesetzt. Zwar ist es richtig, dass der geplante Standort einen Eingriff in einen überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsraum darstellt. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Bereiche ist durch die Planung jedoch nicht zu erwarten. Durch eine Eingrünung hin zur offenen Landschaft soll das Vorhaben darüber hinaus in die umliegende Landschaft eingebunden werden.

Stellungnahme vom 29.02.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 der BUNDgruppe Kißlegg/Argenbühl, Kißlegg:

Stellungnahme:

Um zusätzlichen ortsnahen Raum für weitere Industrieansiedlungen in Kißlegg zu erschließen, bietet sich zunächst vorrangig eine Erweiterung des bestehenden Industriegebietes Zaisenhofen an. Nunmehr handelt es sich um eine Planung, die einen bisher von Bebauung unberührten Landschaftsbestandteil betrifft. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, und der Vorstoß auf die andere Straßenseite setzt aufgrund Vorgaben des Landratsamtes die Errichtung eines Kreisverkehrs anstelle der jetzigen Einmündung an der Raiffeisenstraße voraus, der von der Gemeinde zu tragen wäre. Im vorliegenden Flächenänderungs- und Bebauungsplan finden wir hierzu keinen Hinweis. Wir bitten zunächst um Klärung, wie sich die Gemeinde dazu stellt (Planung).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Kißlegg hat im Vorfeld der Planung mehrere Standorte im Rahmen einer Standortalternativenprüfung untersucht und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass sich der vorliegende Standort zur Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche eignet. Andere Flächen, insbesondere in räumlicher Nähe zum Gewerbegebiet Zaisenhofen, standen aufgrund naturschutzfachlicher sowie immissionsschutztechnischer Konflikte nicht zur Verfügung. Konkret wird das Gewerbegebiet Zaisenhofen durch naturschutzfachlich hochwertige Flächen (Streuwiesen als Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg") im Süden beschränkt, im Norden und Osten kommen Erweiterungen aufgrund der Topographie und der angrenzenden Bebauung nicht infrage. Des Weiteren wäre die bestehende Verkehrsinfrastruktur nicht in der Lage, das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Die Gemeinde Kißlegg ist sich bewusst, dass durch die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche am geplanten Standort ein Eingriff in einen bislang unberührten Landschaftsbestandteil erfolgt. Dieser ist jedoch zur Ausweitung des gewerblichen Standortes erforderlich.

Der Gemeinde Kißlegg ist bewusst, dass zur Erschließung des Gebietes die Errichtung eines Kreisverkehrs an der Landesstraße L 265 erforderlich ist. Die Kostenübernahme wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Stellungnahme:

Aus anderen uns vorliegenden früheren Bebauungsplänen in der Nachbarschaft des jetzigen Gebietes schließen wir, dass es bereits weiträumigere Ideen zur Nutzung des Gebietes Kreuzbühl / Hungerbühl geben muss, ohne dass diese öffentlich bekannt sind. Wiederholt haben wir darauf hingewiesen, dass es uns nicht genügt, von einem Bebauungsplan zum nächsten zu springen und am Ende vor einem Flickenteppich zu stehen, der durch schrittweises Vorgehen über längere Zeit entstehen wird, ohne einem nachhaltigen Gesamtkonzept zu folgen. Solange dieses nicht bekannt ist und großräumige Planungen nicht weiter konkretisiert werden, bleibt uns konsequenterweise nur, zum vorliegenden Bebauungsplan des Elektro- und Mobilitätszentrums keine endgültige Stellungnahme abzugeben. Wir behalten uns jedoch eine überarbeitete Stellungnahme speziell für dieses Bauvorhaben zu einem späteren Zeitpunkt vor, sobald uns ein Überblick darüber ermöglicht wird, was zwischen projektierte südlicher Ortsumgehung (Südtangente) und den genannten Gebieten bis auf Höhe der gegenüberliegenden Shell-Tankstelle eigentlich passieren soll. Wir möchten betonen, dass es uns darum geht, bauliche Entwicklungen und Natur gleichermaßen zu entwickeln und zu versuchen, beides parallel zu gestalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie obenstehend bereits ausgeführt wurde, hat die Gemeinde Kißlegg im Vorfeld der Planung mögliche Standortalternativen intensiv geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Gewerbegebietsausweisung zur Errichtung eines E- und

Mobilitätszentrum am vorliegenden Standort städtebaulich sinnvoll ist. Des Weiteren sieht die Gemeinde zukünftig weitere gewerbliche Entwicklungen in diesem Bereich vor, die zu einem späteren Zeitpunkt durch die Aufstellung von Bauleitplänen entwickelt werden sollen.

Stellungnahme vom 11.08.2020 zur Fassung vom 02.06.2020 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

1) Raumordnung / Bauleitplanung

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 27.02.2020. Weitere Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 27.02.2020 wird zur Kenntnis genommen. Die einzelnen Einwendungen werden dort einzeln abgewogen.

Stellungnahme:

2) Raumordnung / Einzelhandel

Die höhere Raumordnungsbehörde hat aus Sicht des Einzelhandels am 27.02.2020 bereits zu dem Vorhaben Stellung genommen.

Der Flächennutzungsplan soll im Vorhabensbereich hinsichtlich der Gebietsart unverändert in eine gewerbliche Baufläche geändert werden.

Die textlichen Festsetzungen des geplanten Bebauungsplans wurden bzgl. der Art der baulichen Nutzung dahingehend ergänzt, dass auch eine Lackiererei, eine Prüfhalle mit Nebenräumen für Kraftfahrzeughauptuntersuchungen (z. B. TÜV, Dekra, etc.) und bei dem Punkt "sonstige dem Betrieb zugeordnete Nebenanlagen" Versickerungsanlagen zulässig sind.

Die genannten Punkte wirken sich auf die Belange des Einzelhandels nicht aus. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen daher weiterhin bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken bestehen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2020:

Bestandsaufnahme:

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.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Die Gemeinde Kißlegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 09.10.1997). Die überplanten Flächen werden hierin als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Der Landschaftsplan der Gemeinde Kißlegg (Fassung vom März/Okttober 1996) 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.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 13.12.2019 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Elektro- und Mobilitätszentrum" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination:

Äußerung:

Da sich das geplante Gebäude im Außenbereich befindet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich der Werkstatterweiterung bzw. der mittelfristigen Gewerbeansiedlungen keine Baufläche vor, sodass dieser im Parallelverfahren ebenfalls geändert werden muss.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das vollständige Regelverfahren nach EAG-Bau abzuarbeiten. Somit sind zum Bebauungsplan ein Umweltbericht, eine Umweltprüfung und ein Ausgleich gemäß § 1a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung zu erstellen.

Als Art der baulichen Nutzung ist eine vorhabenbezogene Nutzung "Autohaus" bzw. ein Gewerbegebiet (GE) vorgesehen. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 geplant, um die Flächen sinnvoll nutzen zu können. Im Flächennutzungsplan sollen gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt werden.

In der Darstellung des Flächennutzungsplanes soll, neben der Darstellung von gewerblichen Bauflächen (G), die künftige Straßenplanung (Südverbindung Kißlegg) als Hinweis aufgenommen werden, da dadurch eine nördliche Ausweitung des Gewerbegebietes ausgeschlossen und eine langfristige Erschließungssituation gesichert wird.

Stellungnahme vom 03.03.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nr. 2.1: Als Art der baulichen Nutzung wird ein "Elektro- und Mobilitätszentrum" festgesetzt. Dieser Begriff ist nicht geläufig und daher planungsrechtlich nicht eindeutig bestimmbar. Falls ein "Autohaus" geplant wird, sollte der Begriff "Autohaus" verwendet werden. (Grundsatz der Planklarheit und inhaltlichen Bestimmtheit einer Norm.)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Begriff "Elektro- und Mobilitätszentrum" verweist auf den Anspruch des Vorhabens, über den Leistungsumfang eines Autohauses hinaus zu gehen. Der Begriff "Autohaus" wird als zu eng betrachtet. Im Rahmen der Mobilitätswende werden sich Veränderungen geben, die auch die wirtschaftliche Aktivität der Beteiligten betrifft. Auch die ebenfalls aufgenommene Autolackiererei spricht für den gewählten Namen. Die Bezeichnung ist durch die Auflistung der zulässigen Nutzungen ausreichend definiert. Am Namen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher festgehalten.

Stellungnahme:

Nr. 2.1, S. 4 unten - vertragsbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB: Die Festsetzung der Bedingung, dass die genaue Bestimmung der Art der baulichen Nutzung nach § 12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag erfolgt, setzt voraus, dass ein Baugebiet nach der BauNVO erlassen wird oder eine sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird. Vorliegend wird ein konkretes Vorhaben "Elektro- und Mobilitätszentrum" festgesetzt. Wir gehen davon aus, dass § 12 Abs. 3a BauGB nicht angewendet werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt wird und eine Anwendbarkeit des § 12 Abs. 3a BauGB deshalb nicht gegeben ist. Da eine genauere Bestimmung der Art der baulichen Nutzung im Durchführungsvertrag nicht vorgesehen ist, wird der entsprechende Absatz aus der Festsetzung des Bebauungsplanes entfernt.

Stellungnahme:

Nr. 2.19: Zweckbestimmung "Betriebseingrünung" noch erläutern. Falls es sich um eine Extensivwiese (Nr. 2.20) handelt, sollte diese Bezeichnung in der Zweckbestimmung ergänzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt. Als Zweckbestimmung wird "Extensivwiese" anstelle von "Betriebseingrünung" angegeben.

Stellungnahme:

Nr. 2.26: Bitte streichen Sie in der Überschrift den Begriff "Bäume", da die Festsetzung nur Strauchgruppen benennt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und der Begriff "Bäume" gestrichen.

Stellungnahme:

Nr. 2.29: Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) und Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) sind nicht identisch. Im VEP ist z.B. noch ein Kiesweg eingetragen. Bitte klären.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde entsprechend dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst.

Stellungnahme:

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Die Planunterlagen, die derzeit noch mit Genehmigungsplanung "Autohaus Stützenberger GmbH" zum "Neubau VW Service Betrieb" vom 27.11.2019 bezeichnet sind, sind mit dem Titel "Vorhaben- und Erschließungsplan" zu versehen und durchnummerieren. Es muss eindeutig klar sein, welche der Pläne und welche Inhalte der Pläne verbindlich werden.

Derzeit ist der Geltungsbereich des VEP größer als der VBP, siehe z.B. Kiesweg.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Bezeichnung und Nummerierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Die Pläne werden entsprechend der Anregung betitelt und nummeriert.

Stellungnahme:

6 Satzung

§ 3: Der hier bezeichnete Vorhaben- und Erschließungsplan vom "28.11.2019" lag den uns vorgelegten Unterlagen nicht bei.

In Satz 2 fehlt der "Kreisverkehr", der nach dem VEP auch Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist. Es muss klargestellt werden, welche Inhalte des VEP verbindlich werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Satzung wird zur Kenntnis genommen. Der bezeichnete Vorhaben- und Erschließungsplan wurde fälschlicherweise mit Fassungsdatum vom 28.11.2019 angegeben. Gemeint waren die mitgeschickten Pläne und Unterlagen in der Fassung vom 27.11.2019. Im Zuge der Überarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach dem förmlichen Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erhält der Vorhaben- und Erschließungsplan, ebenso wie der vorhabenbezogene Bebauungsplan, das neue Fassungsdatum 02.06.2020. Die Daten in der Satzung werden dahingehend geändert.

Bezüglich der durch die Satzung verbindlich werdenden Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die verkehrliche Erschließung durch den Kreisverkehr, die im Zuge der Realisierung des Vorhabens entstehen soll, mit aufgenommen.

Stellungnahme:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nr. 2.25: Wir empfehlen, einen Hinweis auf das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW) aufzunehmen. Für großwüchsige Arten von Ahornen und Eichen sind z.B. 8 m Grenzabstand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten (§ 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Empfehlung wird im vorliegenden Fall bewusst nicht gefolgt. Um das geplante Bauvorhaben in Richtung freier Landschaft raumwirksam einzugrünen ist – auch nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde – insbesondere entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine durchgehende und sich auch in die Höhe entwickelnde Pflanzung erforderlich. Das Vorhaben ist innerhalb eines

landschaftlich sensiblen Raumes geplant, da es durch die Landesstraße von den bestehenden Gewerbegebieten im Osten getrennt ist, einen landschaftsprägenden Drumlin überformt und aus Richtung des Talraums der Wolfegger Ach weit einsehbar ist. Da es dem Vorhabenträger trotz mehrmaliger Verhandlungen leider nicht möglich war, die im Westen festgesetzte Grünfläche durch Zukauf eines westlich angrenzenden Streifens von der Fl.-Nr. 624 zu vergrößern und auch eine Umstrukturierung der Gebäude und Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs zur Vergrößerung der Grünfläche nicht darstellbar ist, entschließt sich die Gemeinde dazu, mit den festgesetzten Pflanzungen im Westen ganz bewusst nicht die im Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten, damit die von der Gemeinde als dringend notwendig angesehene Eingrünung der Bebauung in ausreichender Weise umgesetzt werden kann. Die geplanten Pflanzungen werden von dem betroffenen Nachbarn akzeptiert. Sollte der Landwirt in Zukunft doch noch dazu bereit sein, den betreffenden Grundstücksstreifen zu veräußern, so ist der Vorhabenträger für entsprechende Verhandlungen weiterhin offen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Nr. 7.1.2.3: Soweit der Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Zaisenhofen" überlappt wird, ist dieser zu ändern. Bitte Abgrenzung nachrichtlich oder als Hinweis eintragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zaisenhofen" wird vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Elektro- und Mobilitätszentrum" überlagert. Eine Änderung ist nicht notwendig. Die Abgrenzung wird hinweislich eingetragen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Nr. 7.2.4.1: Bitte korrigieren Sie die Aussage, dass sich das Plangebiet im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Für den Bereich der Landesstraße kann dies nicht gelten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass sich nur die Flächen westlich der Landesstraße in Besitz des Vorhabenträgers befinden. Die Begründung des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Nr. 7.2.6.3, 2. Spiegelstrich: Gewächshäuschen und Schwimmbecken streichen, da nicht Gegenstand des Verfahrens.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung entsprechend redaktionell geändert.

Stellungnahme vom 29.02.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 der BUNDgruppe Kißlegg/Argenbühl, Kißlegg:

Stellungnahme:

Im Besonderen fordern wir:

1) Öffentliche Darlegung der großräumigen in die Zukunft schauenden Planungen zwischen Löhleweg / Wolfegger Ach bis auf Höhe Shell-Tankstelle unter Einbeziehung der Südtangente und der angedachten Kreisverkehre an der Shell-Tankstelle sowie in Höhe des Käsewerkes.

2) Darlegung der Planung betreffend Anlage 2019-12-13- TEXT FNPä Mobilitätszentrum, Punkt 4.2.3.1, "parallel laufendes Änderungsverfahren für das Gewerbegebiet Motan". Was ist damit gemeint?

Ohne diese Unterlagen ist uns eine abschließende und fundierte Stellungnahme zum Bauvorhaben Elektro- und Mobilitätszentrum nicht möglich, da dieses offensichtlich nur einen Teil der gesamten Planungsideen widerspiegelt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zu Punkt 1) Die gemeindlichen Überlegungen sind ausreichend wiedergegeben. Eine detaillierte Planung wird öffentlich vorgelegt, sobald die Gemeinde dazu bereit ist.

Zu Punkt 2) Bei dem Abschnitt handelt es sich um einen textlichen Fehler. Es muss heißen: "Parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 'Elektro- und Mobilitätszentrum' " aufgestellt. Der Passus wird redaktionell korrigiert.

Gemeinsamer Vorschlag zur Fassung vom 13.12.2019 des Vorhabenträgers und des Architekturbüros:

Vorschlag:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll um eine Autolackiererei ergänzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden dementsprechend ergänzt.

**Stellungnahme vom 26.08.2020 zur Fassung vom 02.06.2020 des Landratsamtes Ravensburg,
Bauleitplanung und Koordination:**

Stellungnahme:

Allgemeine Einschätzung

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Abwägung zu den vorgetragenen Bedenken des Sachgebiets Naturschutzes wird zur Kenntnis genommen. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nr. 2.1. Die Gemeinde hat sich in der Abwägung für die Beibehaltung des Begriffs "Elektro- und Mobilitätszentrum" als Art der baulichen Nutzung entschieden. Wir gehen davon aus, dass hierbei die gesamte Fläche mit der grauen Farbe gemeint ist. In der Legende (linke Spalte) ist daher noch die graue Farbe beim Planzeichen zu ergänzen.

Dies ist auch im Hinblick auf die Zulässigkeit der Nebenanlagen (Nr. 2.7) außerhalb der überbaubaren Fläche mit dem Planzeichen [Elektro- und Mobilitätszentrum] erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die graue Farbe in der Legende im Textteil aufgenommen.

Stellungnahme:

Satzung

§ 3 Abs. 2: Bitte ergänzen Sie, welche der Vorhaben- und Erschließungspläne verbindlich werden sollen, z.B. die Pläne GP 01 - 07. Da zwei Pläne mit der Nr. 04 bezeichnet sind, bitte die Zahlen noch anpassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wurde klargestellt, dass die Pläne GP 01-07 mit den genannten Inhalten verbindlich werden. Plan Nr. 4 wurde auf 4.1 angepasst.

Stellungnahme:

2 Bedenken und Anregungen

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nr. 2.25 Baumstandorte:

Nach § 27 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW) gilt der Vorrang von Festsetzungen im Bebauungsplan nicht gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.

In der Begründung führen Sie aus, dass der Nachbar die geplanten Pflanzungen dennoch akzeptiert. Wir gehen davon aus, dass der Gemeinde eine verbindliche Erklärung des Nachbarn vorliegt. Ansonsten bestünde ein Beseitigungsanspruch.

Nr. 2.3: Es ist nicht klar, ob die 4.600 qm zur Grundfläche (Nr. 2.2) dazugezählt werden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Gemeinde ist bewusst, dass die grenznah geplanten Baumstandorte nur bei schriftlicher Zustimmung des angrenzenden Eigentümers als dauerhaft gesichert angesehen werden können. Sie wird daher noch vor Satzungsbeschluss das schriftliche Einverständnis des Nachbarn einholen.

Nr. 2.3: Bei den 4.600 m² handelt es sich um eine zusätzlich zulässige Überschreitung. Die Fläche schließt also nicht die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche um die Hälfte mit ein. Die festgesetzte Grundfläche liegt im vorliegenden Fall in der Summe bei 3.240 m²; sie darf insgesamt um 1.620 m² plus weitere 4.600 m² überschritten werden. Derjenige Flächenanteil der insgesamt zulässigen Überschreitung, der über die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung hinausgeht, darf nur mit Stellplätzen und Zufahrten bebaut werden. Im vorliegenden Fall sind dies 4.600 m². Dies wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unter 8.2.4 richtiggestellt.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Verkehrsamt-Straßenverkehrsbehörde:

Äußerung:

Aktuell gibt es keine Geschwindigkeitsbegrenzung im Bereich der Kreuzung Wangener Str./Raiffeisenstraße. Eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 70 km/h wird angeregt.

Ein Verkehrsknoten muss geschaffen werden, um eine Zufahrt für die neuen Gewerbeflächen zu ermöglichen. Eine Ampel wird nicht als zielführend gesehen, da dadurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährdet werden würde.

Eine Abbiegespur für eine Parallelaufstellung ist vorhanden, sowie eine Sperrfläche.

Der aktuelle Einmündungsbereich wird bereits als unfallauffällig beschrieben (vgl. schriftliche Stellungnahme Polizeidirektion Ravensburg), sodass bei der Erweiterung zu einer Kreuzung Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit getroffen werden müssen.

Neue Zufahrten ausgehend von der Landesstraße (L 265) sind grundsätzlich ausgeschlossen (vgl. schriftliche Stellungnahme Regierungspräsidium Tübingen). Hierzu muss eine Klärung mit dem Regierungspräsidium Tübingen durch die Gemeinde Kißlegg erfolgen.

Das Anbauverbot von 20 m an Landesstraßen ist zu beachten (vgl. schriftliche Stellungnahme Regierungspräsidium Tübingen).

Fußgängerquerungen müssen im Laufe der weiteren Planung bedacht werden, da hier eine erhöhte Frequenz auf Grund der Erweiterung zu erwarten ist.

Die Weiterführung des Radweges aus Richtung Wangen ist erstrebenswert.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 22.05.2018 des Regierungspräsidiums Tübingen, Straßenwesen:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1. Art der Vorgabe

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundes- und Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Straßenanschluss

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine, dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen.

1.2. Rechtsgrundlage: Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) § 22 Abs. 1 u. 2

Ausnahmen und Befreiungen sind in bestimmten Fällen möglich, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen.

2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug.

Zum Entwurf:

2.1. Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone

Entlang der Landesstraße ist ein 20 m breiter Streifen (gemessen vom Fahrbahnrand) von Hochbauten und baulichen Anlagen jeglicher Art sowie Werbeanlagen freizuhalten.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, d. h. bauliche Anlagen z. B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

2.2. Zufahrten

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der L 265 werden nicht gestattet.

2.3. Äußere verkehrliche Erschließung

Ein neuer Anschluss an die freie Strecke der L 265 kann nicht zugelassen werden.

Begründung:

Jeder Knotenpunkt, unabhängig von der Ausbildung, beeinträchtigt die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Die Folge ist i.d.R. eine Beschränkung und Geschwindigkeitsreduzierung.

Es muss auch davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund der Erweiterung des Autohauses auf die westliche Seite der Landesstraße im Außenbereich ein gewisser Fußgängerverkehr auf der freien Strecke der L 265 entwickelt. Ein neuer Anschluss, insbesondere eine Vollkreuzung, führt aus den vorgenannten Gründen zu einer Leistungsminderung der L 265.

Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.

Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 22.05.2018 des Polizeipräsidiums Konstanz, Dienstsitz Ravensburg:

Stellungnahme:

Gegen den eigentlichen Bebauungsplan bestehen beim momentanen Planungsstand grundsätzlich keine Bedenken aus verkehrspolizeilicher Sicht.

Bezüglich der Verkehrsanbindung an die L 265 sieht dies ganz anders aus.

An der Einmündung L 265/Raiffeisenstraße ereigneten sich von 2010 bis 2017 insgesamt 13 statistisch erfasste Verkehrsunfälle mit einer schwerverletzten und 3 leichtverletzten Personen. Bei keinem der Verkehrsunfälle wurde Geschwindigkeit als Unfallursache benannt. Mitauslöser für die Verkehrsunfälle dürften u.a. die fehlenden Sichtbeziehungen für die nebeneinander aufgestellten Abbieger in der Raiffeisenstraße sein.

Die Einmündung ist somit bereits unfallauffällig. Die geplante Anbindung des Mobilitätszentrum an die L 265 würde aus der bisherigen Einmündung eine Kreuzung entwickeln, aus der sich weitere problematische Fahrbeziehungen ergeben würden.

Hier bedarf es einer sorgfältigen Planung des erforderlichen, erweiterten Knotenpunktes, die im besten Fall auch die Gefahrenstelle an der bestehenden Einmündung L 265/Raiffeisenstraße behebt (Beschleunigungstreifen/Kreisverkehr/LSAV...).

Einer Kreuzungsentwicklung, unter Beibehaltung der jetzigen ungünstigen Gegebenheiten, kann aus verkehrspolizeilicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Stellungnahme vom 27.02.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Straßenwesen:

Stellungnahme:

1. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug.

Zum Entwurf:

1.1. Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone

Gegen die entlang der L 265 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im angeschlossenen Entwurf vom 13.12.2019 eingetragenen Baugrenzen bestehen keine Bedenken.

Der verringerten Anbauverbotszone von 10 m wird, wie in der Vorabstimmung in Aussicht gestellt, nur für offene Stellplätze und Fahrwege zugestimmt. Diese Flächen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Anbauverbotszone wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb der verringerten Anbauverbotszone sind im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend der Vorabstimmung nur offene Stellplätze und Fahrwege vorgesehen. Um auszuschließen, dass im Zuge der Realisierung des Vorhabens Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb dieser Zone umgesetzt werden, wird entsprechend der Anregung eine Umgrenzung von Flächen mit Einschränkung baulicher Anlagen festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches sind nur offene Stellplätze und Fahrwege zulässig.

Stellungnahme:

1.2. Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.

Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG keine Hochbauten und bauliche Anlagen errichtet werden.

Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, d. h. Hochbauten und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen, usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Die Gemeinde wird außerdem gebeten, in den Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, wonach auf den vorgenannten nicht überbaubaren Flächen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Werbung darf nur am Gebäude, nicht auf dem Dach erfolgen. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig.

Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden. Außerdem wird gebeten, einen Hinweis aufzunehmen, wonach Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt werden müssen, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum nicht-überbaubaren Grundstücksstreifen wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 22 StrG gilt längs der Landesstraßen ein Anbauverbot für Hochbauten in einer Entfernung

bis zu 20 Metern. In Vorabstimmung mit der Straßenbaubehörde wurde eine verringerte Anbauverbotszone von 10 m vereinbart, in dem Bereich zwischen 10 m und 20 m zur Landesstraße sollen nur offene Stellplätze und Fahrwege zulässig sein. Eine entsprechende Festsetzung wurde im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen. Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der gesamten Anbaubeschränkungszone weder vorgesehen noch zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster befinden sich in einem Abstand von 24,50 m zur Landesstraße. Folglich besteht ein schmaler Streifen zwischen Baugrenzen und Anbaubeschränkungszone, in denen Nebenanlagen, die gemäß Bebauungsplan auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig sind, errichtet werden können. Damit liegt jedoch kein Verstoß gegen § 22 StrG vor, sodass die Gemeinde Kißlegg kein Erfordernis sieht, im Bereich zwischen der 20 m-Anbaubeschränkungszone und den Baugrenzen eine weitere Einschränkung festzusetzen.

Auf die Aufnahme des Hinweises wird verzichtet, da es sich lediglich um einen einzelnen Vorhabensträger handelt. Dieser wird aber über der Inhalt der Stellungnahme in Kenntnis gesetzt.

Stellungnahme:

1.3. Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung darf wie geplant über die Erschließungsstraße und den vorgesehenen neuen Anschluss mittels Kreisverkehr zur L 265 erfolgen.

Diese Zustimmung stellt lediglich die Straßen rechtliche Zustimmung dar.

Die verkehrstechnische und straßenbauliche Genehmigung sind davon unabhängig.

Der geplante Kreisverkehr im Zuge der Landesstraße muss vom Regierungspräsidium in bautechnischer Hinsicht geprüft und genehmigt werden. Hierfür ist ein detaillierter RE-Entwurf aufzustellen und dem Regierungspräsidium, Referat 47.3 Straßenbau Süd, vorzulegen.

Für die Straßenplanung der äußeren verkehrlichen Erschließung ist auf der Grundlage der Richtlinien für die Durchführung von Sicherheitsaudits an Straßen (RSAS 2019) ein Verkehrssicherheitsaudit für Auditphase 2 (Ausführungsplanung) durch einen externen Auditor zu erstellen. Der Auditbericht und die Stellungnahme der Gemeinde dazu sind den Entwurfsunterlagen beizulegen.

In einer noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung werden alle Details bezüglich Kostenträger, Unterhaltung, usw. geregelt. Das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 45 Straßenbetrieb und Verkehrstechnik, wird die Vereinbarung auf Grundlage der vorliegenden Planung aufstellen und der Gemeinde zur Unterzeichnung zukommen lassen.

Die Vereinbarung ist grundsätzliche Voraussetzung und muss vor Baubeginn der Bauarbeiten von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde Kißlegg ist bewusst, dass die Erschließung der Flächen ausschließlich über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr erschlossen werden kann. Das dafür erforderliche Genehmigungsverfahren sowie die Prüfung und Bereitstellung der hierfür erforderlichen Unterlagen ist jedoch nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Die verkehrstechnische und straßenbauliche Genehmigung ist aber bereits beantragt.

Stellungnahme:

Hinweise:

1.4. Entwässerung

Der L 265 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Entwässerung wird zur Kenntnis genommen. Ein Zuführen von Oberflächenwasser zur Landesstraße oder deren Entwässerungseinrichtungen ist nicht vorgesehen. Zur Entwässerung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind im Bebauungsplan Versickerungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Stellungnahme:

1.5. Erschließung bei künftiger Erweiterung

Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass eine weitere verkehrliche Erschließung von der freien Strecke der L 265 nicht zugelassen werden kann. Für die etwaige künftige Erweiterung der Bauflächen ist deshalb von vornherein eine entsprechende Erschließung über Gemeindestraßen vorzusehen, z. B. durch Festlegung entsprechender Fahrbahnbreiten innerörtlicher Straßen und Ausweisung von Flächen für ihre spätere mögliche Verlängerung innerhalb dieses Bebauungsplanes. Die Planung muss entsprechend darauf abgestimmt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Erschließung bei zukünftigen Erweiterungen wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen zukünftiger Bauleitplanverfahren bei möglichen Gewerbegebietserweiterungen wird die Gemeinde Kißlegg die Anregung berücksichtigen.

Stellungnahme:

1.6. Überarbeitung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der j vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium - Abteilung Straßenwesen und Verkehr - am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Überarbeitung des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend der einzeln aufgeführten Abwägungen geändert. Der Bitte um Beteiligung des Regierungspräsidiums – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – am weiteren Verfahren wird gerne nachgekommen. Die verkehrstechnische und straßenbauliche Genehmigung ist bereits beantragt.

Stellungnahme vom 03.03.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Verkehr:

Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Querungshilfe im westlichen Ast keine Fuß-/Radwegeanbindung in Richtung Norden vorliegt.

Auf die Stellungnahme des RP Tübingen wird verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Tatsächlich sieht der Entwurf jedoch auch im westlichen Ast eine Querungshilfe nach Norden vor.

Stellungnahme vom 29.02.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 der BUNDgruppe Kißlegg/Argenbühl, Kißlegg:

Stellungnahme:

Im Besonderen fordern wir:

Darlegung der gesamten Planung der westlichen Umgehungsstraße durch bzw. um das Gebiet Kreuzbühl parallel zur L 265.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die aktuellen Planungen zur Ortsumfahrung sind aufgrund der hohen Komplexität in Verbindung mit der umfangreichen Abstimmung mit Landkreis und Land nicht wiedergegeben. Dies sprengt den Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Auf die Beratungen des Gemeinderates zur Bürgerbeteiligung wird verwiesen.

Stellungnahme vom 11.08.2020 zur Fassung vom 02.06.2020 des Regierungspräsidiums Tübingen, Straßenwesen:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug.

Zum Entwurf:

Unsere Stellungnahme vom 27.02.2020 wurde nicht ausreichend beachtet. Die nachfolgenden Festlegungen sind in den Entwurf des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Die Gemeinde wird gebeten, in den Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, wonach auf den nicht überbaubaren Flächen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Werbung darf nur am Gebäude, nicht auf dem Dach erfolgen. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden. Außerdem wird gebeten, einen Hinweis aufzunehmen, wonach Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt werden müssen, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme:

Äußere verkehrliche Erschließung

Der geplante Kreisverkehr im Zuge der Landesstraße muss vom Regierungspräsidium in bautechnischer Hinsicht geprüft und genehmigt werden. Hierfür ist ein detaillierter RE-Entwurf aufzustellen und dem Regierungspräsidium, Referat 47.3 Straßenbau Süd, vorzulegen.

Für die Straßenplanung der äußeren verkehrlichen Erschließung ist auf der Grundlage der Richtlinien für die Durchführung von Sicherheitsaudits an Straßen (RSAS 2019) ein Verkehrssicherheitsaudit für Auditphase 2 (Ausführungsplanung) durch einen externen Auditor zu erstellen. Der Auditbericht und die Stellungnahme der Gemeinde dazu sind den Entwurfsunterlagen beizulegen.

In einer noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung werden alle Details bezüglich Kostenträger, Unterhaltung, usw. geregelt. Das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 45 Straßenbetrieb und Verkehrstechnik, wird die Vereinbarung auf Grundlage der vorliegenden Planung aufstellen und der Gemeinde zur Unterzeichnung zukommen lassen.

Die Vereinbarung ist grundsätzliche Voraussetzung und muss vor Baubeginn der Bauarbeiten von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf wurde vom Regierungspräsidium Tübingen Referat 47.3 Straßenbau Süd, geprüft und genehmigt. Ein Audit des Ausführungsentwurfs und die Stellungnahme der Gemeinde dazu liegen vor.

Stellungnahme vom 26.08.2020 zur Fassung vom 02.06.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Verkehr:

Stellungnahme:

1. Bedenken und Anregungen

Grundstückszu-/ausfahrt:

Zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit sollte die Grundstückszu-/ausfahrt weiter vom Kreisverkehr abgerückt werden. Bei der geplanten Lage unmittelbar nach der Querungshilfe führt dies aus straßenverkehrsrechtlicher und verkehrspolizeilicher Sicht zu Problemen bei der Bedienung des Grundstücks (Querungshilfe, Schleppkurven, Stauraum zum Kreisverkehr).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Belange der Verkehrssicherheit wurden vom Architekturbüro Archinetworks geprüft und zusammen mit dem Landratsamt Ravensburg in Rücksprache und Abstimmung mit dem Polizeipräsidium Ravensburg nochmals erörtert. Die genannten Bedenken konnten ausgeräumt werden, sodass das Landratsamt Ravensburg und das Polizeipräsidium Ravensburg per Mail vom 16.09.2020 bestätigen konnten, dass keine Bedenken mehr geäußert werden.

Stellungnahme:

2. Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Querungshilfe im westlichen Ast des Kreisverkehrs keine Fußweg-/Radwegeanbindung in Richtung Norden vorliegt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dies dient einer zukünftigen Weiterführung.

Stellungnahme vom 17.07.2020 zur Fassung vom 02.06.2020 des Polizeipräsidiums Ravensburg:

Stellungnahme:

- Die Bezeichnung des Vorhabens ist aus meiner Sicht nicht verständlich und dementsprechend auf einer gewünschten späteren Wegweisung nicht darstellbar.
- Zu Schritt 1 (Kreisverkehr) liegen hier keine Planunterlagen/Anfragen vor.
- Die Grundstückzu-/ausfahrt muss weiter vom Kreisverkehr abgerückt werden. Die geplante Lage führt aus verkehrspolizeilicher Sicht zu Problemen bei der Bedienung des Grundstücks (Que-
rungshilfe, Stauraum zum Kreisverkehr)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Belange der Verkehrssicherheit wurden vom Architekturbüro Archinetworks geprüft und zusammen mit dem Landratsamt Ravensburg in Rücksprache und Abstimmung mit dem Polizeipräsidium Ravensburg nochmals erörtert. Die genannten Bedenken konnten ausgeräumt werden, sodass das Landratsamt Ravensburg und das Polizeipräsidium Ravensburg per Mail vom 16.09.2020 bestätigen konnten, dass keine Bedenken mehr geäußert werden.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 22.05.2018 des Regierungspräsidiums Tübingen, Forst:

Stellungnahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet keine Waldflächen. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches sind keine Waldflächen mit Waldbiotopen oder sonstige Flächen mit besonderen Waldfunktionen kartiert. Wildtierkorridore nach dem Generalwildwegeplan sind ebenfalls nicht betroffen. Unter der Annahme, dass evtl. Kompensationsmaßnahmen nicht innerhalb Waldes festgelegt werden, werden weitere forstliche Belange, die durch die höhere Forstbehörde zu vertreten sind, nicht berührt.

Stellungnahme vom 02.03.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 des Regierungspräsidiums Freiburg, Forstdirektion:

Stellungnahme:

Weder ist im Vorhabenbereich des Bebauungsplanes Wald im Sinne § 2 LWaldG vorhanden, noch grenzt Wald direkt an das Plangebiet an. Von der vorgesehenen Bauleitplanung in diesem Bereich sind daher keine forstlichen Belange betroffen. Sollten für das Vorhaben keine Kompensationsmaßnahme innerhalb des Waldes festgelegt werden, bestehen bezüglich des Planvorhabens aus forstrechtlicher und forstfachlicher Sicht keine Bedenken.

Die Untere Forstbehörde beim Landratsamt Ravensburg erhält Nachricht hiervon.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Feststellung, dass von der Planung kein Wald betroffen ist, wird zur Kenntnis genommen. Ausgleichsmaßnahmen in einem Wirtschaftswald sind nicht geplant. Es ist vorgesehen, dem Bebauungsplan Ökopunkte aus einer Reihe von Maßnahmen zuzuordnen, welche in einem Moorwald im Hunauer Moor umgesetzt werden. Die Untere Forstbehörde ist in die Entwicklung dieser Maßnahmen eingebunden.

Stellungnahme vom 03.03.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Die Gestaltung des Ausgleiches scheint noch nicht endgültig fest zu stehen (Ökopunkte oder Maßnahmen vor Ort). Es wird daher auf die Vorgaben des § 15 Abs.3 BNatSchG und § 15 (6) NatSchG hingewiesen. Demnach sind vorrangig Alternativen zur zusätzlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für diese Zwecke zu prüfen. Für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden sind ggf. nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Die zuständige Landwirtschaftsbehörde ist bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Vorgaben zur Auswahl von Ausgleichsflächen werden zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, den größten Teil des Ausgleichsbedarfs über den Zukauf von Ökopunkten aus einer Maßnahme im Hunauer Moor abzudecken. Hier ist geplant einen Rauschbeeren-Moorkiefern-Wald aufzuwerten und Habitatverbesserungen für die Kreuzotter und für Amphibien zu erreichen. Landwirtschaftliche Flächen sind hiervon nicht betroffen.

Zur Einbindung des geplanten Bauvorhabens in das Landschaftsbild wird zusätzlich auf einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Böschungfläche westlich des Vorhabensgebietes eine Bepflanzung vorgenommen. Diese Fläche ist jedoch sehr klein (etwa 300 m²) und auf Grund der Neigung

ohnehin nur schwer zu bewirtschaften. Der bisherige Bewirtschafter und Eigentümer hat den Pflanzmaßnahmen zugestimmt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht erkennbar.

Stellungnahme vom 16.07.2020 zur Fassung vom 02.06.2020 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesforstverwaltung:

Stellungnahme:

Weder ist im Vorhabenbereich des Bebauungsplanes Wald im Sinne § 2 LWaldG vorhanden, noch befindet sich Wald im nach § 4 Abs. 3 der Landesbauordnung geforderten Abstandsbereich von 30 Metern. Von der vorgesehenen Bauleitplanung in diesem Bereich sind daher keine forstlichen Belange betroffen.

Sollten für das Vorhaben keine Kompensationsmaßnahme innerhalb des Waldes festgelegt werden, bestehen bezüglich des Planvorhabens aus forstrechtlicher und forstfachlicher Sicht keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

2.1.4 Brandschutz:

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

Stellungnahme vom 03.03.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 sowie Stellungnahme vom 26.08.2020 zur Fassung vom 02.06.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Brandschutz:

Stellungnahme:

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.
2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL

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.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 03.03.2020:

Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen. Im Textteil des Bebauungsplanes ist bereits ein Hinweis zum "Brandschutz" enthalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 26.08.2020:

Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen. Auf die genannten Sachverhalte wurde bereits im Hinweis "Brandschutz" verwiesen.

2.1.5 Ver- und Entsorgung:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 07.05.2018 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Donaueschingen:

Stellungnahme:

Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de. Tel. +49 800 3301903.

Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren. Ein Lageplan ist beigefügt.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 07.05.2018 der Netze BW GmbH, Stuttgart:

Stellungnahme:

Wir haben keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Um die Versorgung des Gewerbegebiets mit Strom sicherzustellen, benötigen wir eine neue Umspannstation.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme vom 18.02.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Reutlingen:

Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.

Es sind ausreichend Reserven sowohl für Kupfer- als auch Glasfaser-Geschäftskundenanschlüsse vorhanden.

Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

2.1.6 Allgemeines zur Planung:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 16.05.2018 der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Weingarten:

Stellungnahme:

Wir begrüßen es, wenn die Gemeinde Kißlegg neue Gewerbeflächen schafft für die Erweiterung des Autohauses Stützenberger und für weitere ortsansässige Unternehmen. Die Gemeinde besitzt keine Gewerbeflächen mehr, insofern ist eine Neuausweisung notwendig zur Sicherung des Bestandes der Unternehmen und der Arbeitsplätze am Ort.

Interessieren würde mich die Antwort auf die Frage, warum die Gemeinde den Bebauungsplan "Elektromobilitätszentrum Kißlegg" nennt? Aus den Unterlagen geht nicht hervor, dass an diesem Standort besondere Einrichtungen entstehen, die diesen Titel begründen könnten. Hier würde ich mich über eine Antwort freuen.

Stellungnahme vom 20.02.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Weingarten:

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 16.05.2018.

Wir haben keine weiteren Anmerkungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 16.05.2018 wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 16.05.2018:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

Der Begriff "Elektro- und Mobilitätszentrum" verweist auf den Anspruch des Vorhabens, über den Leistungsumfang eines Autohauses hinaus zu gehen. Der Begriff "Autohaus" wird als zu eng betrachtet. Im Rahmen der Mobilitätswende werden sich Veränderungen geben, die auch die wirtschaftliche Aktivität der Beteiligten betrifft. Auch die ebenfalls aufgenommene Autolackiererei spricht für den gewählten Namen. Die Bezeichnung ist durch die Auflistung der zulässigen Nutzungen ausreichend definiert. Am Namen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher festgehalten.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines "Elektro- und Mobilitätszentrum" im Ortsteil Zaisenhofen der Gemeinde Kißlegg. Die aktuellen Gewerbeeinrichtungen des ortsansässigen 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.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

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. 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 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.

3.2.1 Standort-Wahl:

Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Da jedoch der Gewerbebetrieb an umfangreiche und flächenintensive Konzernvorgaben gebunden ist, sind zur Verfügung stehenden Brachflächen im Gewerbegebiet nicht für die Umsetzung des Vorhabens in Frage gekommen. Des Weiteren war es für den Vorhabenträger nicht möglich andere Flächen für die Umsetzung des Vorhabens zu erwerben, welche die Vorgaben erfüllen. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich mittlerweile im Eigentum des Vorhabenträgers. Da für eine derartige Nutzung ein Anschluss an das Erschließungssystem von hoher Bedeutung ist, eignet sich der Standort durch die Verkehrsanbindung und den mit der Planung verbundenen Ausbau der Kreuzung Wangener Straße / Raiffeisenstraße hervorragend für die Errichtung eines Elektro- und Mobilitätszentrum. Durch die Vorprägung des Standortes durch das östlich anschließende Gewerbegebiet Zaisenhofen eignet sich das Gelände im Weiteren sehr gut für das Vorhaben. Es wird dementsprechend eine Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes herbeigeführt.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:
Möglichkeiten der Festsetzung:

Sondergebiet (SO), Gewerbegebiet (GE)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Elektro- und Mobilitätszentrum" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

Für die für Bebauung vorgesehene Fläche ist als Art der baulichen Nutzung "Elektro- und Mobilitätszentrum" festgesetzt. Hierzu ist bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Im vorliegenden Fall wird die Liste explizit an die für die Errichtung und den Betrieb eines Elektro- und Mobilitätszentrum erforderlichen Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen angepasst. Dies sind insbesondere Gebäude bzw. Räume für die Reparatur, Lagerung, Reinigung und Prüfung von Kraftfahrzeugen bzw. Kraftfahrzeugzubehör. Verkaufs- und Ausstellungsräume für Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugzubehör (z. B. Schmierstoffe, Öle, Reifen, Felgen, Navigationsgeräte, Ersatzteile) sind ebenfalls in den zulässigen Nutzungen aufgeführt. Weiterhin sind Räume Geschäfts- und Büroräume, die der Verwaltung des Betriebes dienen, zulässig. Eine Umsetzung von Sozialräumen (z. B. Aufenthaltsraum) für die Angestellten des Autohauses, die dem Autohaus in der Grundfläche untergeordnet sind, ist ebenfalls möglich.

Als Festsetzungs-Alternative zu der Nutzung "Elektro- und Mobilitätszentrum" wäre auch ein Gewerbegebiet (GE) mit der Zweckbestimmung "Elektro- und Mobilitätszentrum" möglich. Die Festsetzung der vorhabenbezogenen Nutzung "Elektro- und Mobilitätszentrum" wurde gewählt, um der Gemeinde Kißlegg die größtmögliche Kontrolle über die Entwicklung in dem betroffenen Bereich an die Hand zu geben, dies erscheint vor allem mit Blick auf die bauliche wie auch landschaftlich und naturschutzfachlich sensible Lage sinnvoll.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die nicht eindeutig zu bestimmende Grundstücksgröße sowie der Vermeidung einer ausufernden Bebauung erforderlich. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall der neu geplanten Gebäudeteile streng an den Vorgaben des Nutzungskonzeptes des Vorhabenträgers, im Fall der bestehenden Gebäude an deren Ausmaße unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Spielgeräte etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind auf die Umsetzung des geplanten Vorhabens abgestimmt. Sie sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (zulässige Grundfläche) hinausgehen.
- Um Nebenanlagen und nicht überdachten Stellplätze und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zuzulassen, wird eine Festsetzung über bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Eventuell einzuhaltende Abstände zu anderen Einrichtungen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Geschoßflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firshöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Produktionsräume, Verkaufsräume) errichtet werden können.

- Die Festsetzung einer Gesamthöhe des Gebäudes in Meter über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.
- Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Bauweise wird nicht explizit festgesetzt. Diese ergibt sich aus dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan "Elektro- und Mobilitätszentrum", Fassung vom 11.11.2019).

Möglichkeiten der Festsetzung:

Verkehrliche Erschließung, Kreisverkehr

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Im Kreuzungsbereich der Wangener Straße / Raiffeisenstraße ist als Knotenpunktform ein Kreisverkehr mit einem Radius von 20 m vorgesehen. Um die Verkehrssituation in dem Bereich der bestehenden Kreuzung der Landstraße und der Gemeindestraße zu verbessern und die zusätzliche Belastung durch das Vorhaben aufnehmen zu können, eignet sich zur Verknüpfung dieser Straße ein Kreisverkehr sehr gut. Kreisverkehre haben ein hohes Sicherheitsniveau, wenn unter anderem ein möglichst senkrecht Heranführen der Knotenpunktzufahrten an die Kreisfahrbahn, eine deutliche Umlenkung geradeausfahrender Fahrzeuge durch die Kreisinsel und eine einstreifige Kreisausfahrt berücksichtigt werden.
- An die Landes-Straße 265 (Wangener Straße) schließt ein, mit dem Regierungspräsidium abgestimmtes, Anbauverbot von 10 m an. Diese ist frei von baulichen Ablagen bzw. Einrichtungen zu halten.
- Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. B.Sc. David McLaren)