

## Gemeinde Kießlegg

### 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 17
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 26
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 29
6	Hinweise und Zeichenerklärung 30
7	Satzung 47
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 49
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 62
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 105
11	Begründung – Sonstiges 107
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 110
13	Begründung – Bilddokumentation 111
14	Verfahrensvermerke 113

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I, S. 1041), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

- 1.9 **Bundes-Immissionsschutz-**  
**gesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013  
(BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023  
(BGBl. 2023 I Nr.202)

**Urbanes Gebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Tankstellen
- Vergnügsstätten

Ausnahmsweise können Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6a BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**Gewerbegebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise können Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.3

### SO<sub>Freiflächen-Photovoltaikanlage</sub>

**Sonstiges Sondergebiet "Freiflächen-Photovoltaikanlage";** das Sondergebiet "Freiflächen-Photovoltaikanlage" dient der Unterbringung von Anlagen und Gebäuden eines Energieversorgungsunternehmens zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Zulässig sind:

- aufgeständerte, ggf. drehbare Photovoltaikanlagen
- Anlagen (Transformatoren- und Übergabestation bis max. 4,00 m Höhe über dem natürlichen Gelände) ausschließlich zur Umwandlung der Spannungen sowie zur Einspeisung des im Gebiet erzeugten Stroms
- max. 50 m<sup>2</sup> Fläche für den Betrieb notwendige Nebengebäude (5 Nebengebäude mit jeweils 8-10 m<sup>2</sup>) ausschließlich zur Unterbringung von Wartungsgeräten und Wartungsmaterial zur Wartung und Pflege der Fläche (Freischneider, Rasenmäher o.ä.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.4 GRZ ....

### **Maximal zulässige Grundflächenzahl**



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

## 2.5 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

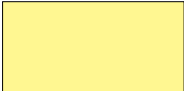


Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80, überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.6 Z .... **Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7 H .... m **Gesamthöhe der baulichen Anlagen** als Höchstmaß bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes. Im sonstigen Sondergebiet "Freiflächen-Photovoltaikanlage" dürfen horizontal drehbare Photovoltaikanlagen (AGRI-PV) die festgesetzte Höhe in hochgeklapptem Zustand überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8 o **Offene Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9 a **Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden über 50,00 m ist zulässig (jegliche Richtung). Deutlich untergeordnete Verbindungselemente bleiben dabei außer Betracht.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.10  Nur **Einzelhäuser** zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)



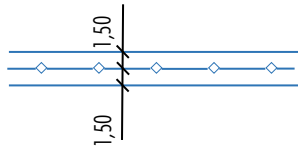
- 2.12 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken** In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
- 2.13 E... Wo **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;** die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:  
- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.14  **Öffentliche Verkehrsflächen (Gemeindeverbindungsstraße)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16  **Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17 **Erschließung der Erweiterungsfläche Fa. Rinninger (GE im südlichen Teil der Flst.-Nr. 252/2)** Die Erschließung der südlichen Teilfläche der Flst.-Nr. 252/2, die als Erweiterungsfläche für die Firma Rinninger vorgesehen ist, erfolgt ausschließlich über die Bestandsgrundstücke der Firma Rinninger, welche durch den "Stolzenseeweg" erschlossen sind.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.18 Erschließung des Gebäudes "Stolzenseeweg Nr. 44"

Die Erschließung des Gebäudes "Stolzenseeweg Nr. 44" erfolgt ausschließlich über das Bestandsgrundstück Flst.-Nr. 252, welches durch den "Stolzenseeweg" erschlossen ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.19



**Hauptversorgungsleitungen** unterirdisch, hier Regenwasserkanal der Gemeinde Kißlegg mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers. Eine Verlegung wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung geprüft.

Innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus gehende Erdarbeiten
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Lagerung schwer transportabler Materialien
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.21 Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig (§ 3 Abwasserverordnung).

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.22



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen

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

2.23



**Flächen für Wald**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB; Nr. 12.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24



Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Ausgleichsmaßnahme betrifft die Ausdehnung des Rohrglanzgras-Röhrichts. Dieses kommt nur stellenweise dominant vor (vgl. Ziffer 9.2.4.6), ist in den übrigen Grünlandbereichen aber zumindest initial vorhanden. Insgesamt gedeiht das faktische Biotop auf einer Flächengröße von 1.262 m<sup>2</sup> (siehe hierzu Ziffer 9.2.4.5). Eine flächige Ausdehnung der Bestände ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der verbleibenden nicht überdeckten Wiesenstreifen zwischen den PV-Modulen in Teilbereichen durch eine angepasste Pflege möglich. Der Bereich ist wie folgt zu pflegen:

- Die gesamte Fläche ist einschürig im Herbst zu mähen. Die Mahd darf nur vom 1. September bis zum 30. September erfolgen.
- Dabei sollten mindestens 20 % der Fläche als Brache belassen, also von der Mahd ausgenommen, und erst im Folgejahr gemäht werden.
- Die Bereiche mit Brache rotieren dabei auf der Fläche, es sind also jährlich wechselnde Abschnitte als Brache zu belassen.
- Das Mahdgut ist abzutransportieren.
- Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

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

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

Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen rund um die Freiflächen-Photovoltaikanlage (z. B. Zäune, Schiebtor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,20 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Zum Schutz der in der weitläufigen Umgebung des Plangebietes vorkommenden Lebensräume dürfen vom Plangebiet (Gewerbegebiet und Urbanes Gebiet) nicht mehr als 0,7 t N/ha\*a Stickstoffoxide und Ammoniak emittiert werden, um das Abschneidekriterium von 0,3 kg N/ha\*a einzuhalten. Die Einhaltung dieser Werte kann auf Ebene der Baugenehmigung durch entsprechende Nachweise eingefordert werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

**2.26 Insektenfreundliche Beleuchtung / Photovoltaikanlagen**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C

erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Großflächige Beleuchtung von Fassaden und Werbeeinrichtungen ist ausgeschlossen.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von  $\leq 1,26$  aufweisen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.27 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken / Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

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

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

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.28 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Die Gehölze sind bevorzugt am nordwestlichen Rand des

Geltungsbereiches zu pflanzen, um die westlich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches entlang des Stolzenseeweges vorhandenen Baumbestände zu ergänzen und die Eingrünung in diese Himmelsrichtung zu verstärken.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

**Bäume 1. Wuchsklasse**

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Esskastanie	Castanea sativa
Rotbuche	Fagus sylvatica
Walnuss	Juglans regia
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

**Bäume 2. Wuchsklasse**

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

**Sträucher**

Berberitze	Berberis vulgaris
------------	-------------------

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.29



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzbindung;

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

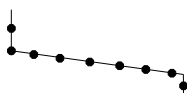
2.30

**Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen**

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

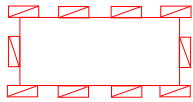
2.31



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

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

2.32



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" der Gemeinde Kißlegg.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" (rechtsverbindlich seit 09.03.1978, letzte Änderung rechtsverbindlich seit 15.01.1998) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 6. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

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



### 3

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

---

#### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Höhe von **174.951 Ökopunkten** werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 252, 252/1, 252/2, 255/1 und 231 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Kißlegg. Insgesamt können der Planung **174.951 Ökopunkten** zugeordnet werden. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Erläuterungen).

#### 3.2 Ausgleichsmaßnahme I: (intern; Fl.-Nrn. 252, 252/1 und 252/2 (Teilflächen), Gemarkung Kißlegg)

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Ausgleichsmaßnahme betrifft die Ausdehnung des Rohrglanzgras-Röhrichts. Dieses kommt nur stellenweise dominant vor (vgl. Ziffer 9.2.4.6), ist in den übrigen Grünlandbereichen aber zumindest initial vorhanden. Insgesamt gedeiht das faktische Biotop auf einer Flächengröße von 1.262 m<sup>2</sup> (siehe hierzu Ziffer 9.2.4.5). Eine flächige Ausdehnung der Bestände ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der verbleibenden nicht überdeckten Wiesenstreifen zwischen den PV-Modulen in Teilbereichen durch eine angepasste Pflege möglich.

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen:

- Die gesamte Fläche ist einschürig im Herbst zu mähen. Die Mahd darf nur vom 1. September bis zum 30. September erfolgen.
- Dabei sollten mindestens 20 % der Fläche als Brache belassen, also von der Mahd ausgenommen, und erst im Folgejahr gemäht werden.
- Die Bereiche mit Brache rotieren dabei auf der Fläche, es sind also jährlich wechselnde Abschnitte als Brache zu belassen.
- Das Mahdgut ist abzutransportieren.

- Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Abgrenzung: Siehe Planzeichnung und Ziffer 2.21.

**3.3 Ausgleichsmaßnahme II:  
(extern; Fl.-Nr. 255/1  
(Teilfläche), Gemarkung  
Kißlegg)**

Vom Vorhaben ist Wald im Sinne des § 2 LWaldG betroffen. Teile dieser Bestände werden im Zuge des Vorhabens gerodet. Hierfür ist ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG erforderlich und eine Ersatzaufforstung zu erbringen. Die betroffene Waldfläche ist etwa 4.600 m<sup>2</sup> groß. Davon befinden sich 3700 m<sup>2</sup> auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 252/2 und 900 m<sup>2</sup> auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 259/2 (Gemarkung Kißlegg). Der Waldausgleich erfolgt nördlich außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 255/1 (Gemarkung Kißlegg). Die Fläche wird momentan als Grünland genutzt und stellt sich aufgrund der intensiven Nutzung als ausgesprochen artenarm dar. Gemäß den Angaben im Daten- und Kartendienst der LUBW werden für die Fläche als potenzielle natürliche Vegetation Schwarzerlenbruchwälder im Übergang zu Eschen-Erlen-Sumpfwald sowie Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Übergang zu Hainsimsen-Tannen-Buchenwald angegeben. Die zu pflanzenden Baumarten orientieren sich anhand der in diesen Waldgesellschaften vorherrschenden Baumarten (siehe weiter unten). Der Ausgleich wird für die gesamte betroffene Waldfläche durchgeführt, also auch für die außerhalb des Geltungsbereiches zu rodende Teilfläche. Die dadurch erzielte Aufwertung wird mit dem naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf verrechnet. Die Ersatzaufforstung kombiniert also den forstrechtlichen und baurechtlichen Ausgleichsbedarf. Die Aufforstung erfolgt auf einer Länge von 130 m und einer Breite von 36 m. Auf diese Weise werden 4.680 m<sup>2</sup> neu aufgeforstet.

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen:

- Zur Schaffung eines standortgerechten Laubmischbestandes sind standortheimische Laubbäume in einer angemessenen Durchmischung zu pflanzen. Das Pflanzmaterial sollte gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.
- Aus Gründen der Artenvielfalt und zur Erreichung eines klimastabilen Mischbestandes sind alle unten aufgeführten Baumarten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Auf Pflanzungen der Gewöhnlichen Esche (*Fraxinus excelsior*) ist aufgrund des Eschentriebsterbens zu

verzichten. Die Art kann sich aufgrund der im Plangebiet vorkommenden Bestände von selbst in die Aufforstungsfläche aussäen. Es sind ausschließlich nachfolgende Arten zulässig:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)

Moor-Birke (*Betula pubescens*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

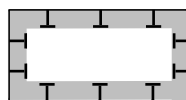
Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)

- Zwischen den Reihen und den zu pflanzenden Bäumen innerhalb einer Reihe ist ein Pflanzabstand von drei Metern einzuhalten. Die Anordnung der zu pflanzenden Bäume kann dabei zur Erreichung eines naturnahen Erscheinungsbildes von einer strikt linearen Struktur abweichen.
- Einzelne Bereiche können unbepflanzt belassen werden, um einer natürlichen Entwicklung (Sukzession) Raum zu geben. Die Fläche hierfür darf jedoch nicht mehr als 10% der Gesamtfläche ausmachen und ist über die Gesamtfläche gleichmäßig zu verteilen.
- Die Aufforstung ist vor Umsetzung mit der Unteren Forstbehörde im Landratsamt Ravensburg abzustimmen.
- Aufgrund der Biberbesiedlung im Bereich des westlich angrenzenden Grabens sollten die Pflanzungen der Gehölze in Bachgrabennähe eingezäunt bzw. mit Drahtzäunen gesichert werden.

- Abgrenzung (siehe hierzu auch Planzeichnung):



Abgrenzung Ausgleichsfläche



Ersatzaufforstung

### 3.4 Ausgleichsmaßnahme III: (extern; Fl.-Nr. 255/1 (Teilfläche), Gemarkung Kißlegg)

Ein weiterer Teil des Ausgleichsbedarf wird ebenfalls nördlich außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 255/1 (Gemarkung Kißlegg) erbracht. Wie oben bereits beschrieben, wird die Fläche momentan als Grünland genutzt und stellt sich aufgrund der intensiven Nutzung als ausgesprochen artenarm dar. Durch die Pflanzung einer Feldhecke als Waldmantel kann ein ökologisch wertvoller Übergang zwischen der neu entstehenden Waldfläche (Ausgleichsmaßnahme II) und des daran angrenzenden Extensivgrünlands (Ausgleichsmaßnahme IV) erreicht werden. Die Pflanzung erfolgt auf einer Länge von 170 m und einer Breite von 10 m.

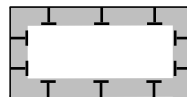
Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen:

- Zur Schaffung eines Waldmantels sind standortheimische Bäume und Sträucher (dreireihig) in einer angemessenen Durchmischung zu pflanzen.
- Zwischen den Reihen und den zu pflanzenden Gehölzen innerhalb einer Reihe ist ein Pflanzabstand von drei Metern einzuhalten. Die Anordnung der zu pflanzenden Gehölze kann dabei zur Erreichung eines naturnahen Erscheinungsbildes von einer strikt linearen Struktur abweichen. Aus Gründen der Artenvielfalt sind mindestens zwei verschiedene Baumarten (Überhälter) und acht verschiedene Straucharten in einem

angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Das Pflanzmaterial sollte gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.

- Um eine Verjüngung des Gehölzbestandes und ein Nebeneinander von jungen und alten Gehölzen zu gewährleisten, ist die Hecke in drei etwa gleichgroße Abschnitte einzuteilen (bei einer Länge des Waldrandes von 170 m sind dies pro Abschnitt gut 50 m). Erstmals nach 10 Jahren sind diese Abschnitte jährlich abwechselnd durch Auf-den-Stock-setzen zu pflegen (Überhälter bleiben unberührt).
- Die Pflegemaßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.v.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres durchzuführen.
- Als Überhälter sind Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*) und Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) zu verwenden.
- Als Sträucher sind Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Hundsrose (*Rosa canina*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) und Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) in einer angemessenen Durchmischung zu pflanzen. Dornensträuchern (oben *kursiv* aufgeführt) müssen dabei einen Mindestanteil von 50 % ausmachen. Diese sind bevorzugt an den Randbereichen der neuen Hecke zu pflanzen, um auf diese Weise beruhigte Bereiche für Tiere im Inneren der Hecke zu schaffen.
- Bei Abgang sind die Bäume (Überhälter) bevorzugt als Totholz stehen zu belassen. Sofern eine Entnahme abgestorbener Bäume aus Gründen der Sicherheitspflicht unabdingbar werden sollte, sind diese zeitnah durch eine Neupflanzung zu ersetzen. Abgehende Sträucher sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

- Aufgrund der Biberbesiedlung im Bereich des westlich angrenzenden Grabens sollten die Pflanzungen der Gehölze in Bachgrabennähe eingezäunt bzw. mit Drahtthosen gesichert werden.
- Abgrenzung (siehe hierzu auch Planzeichnung):



Abgrenzung Ausgleichsfläche



Pflanzung eines Waldmantels

### 3.5 Ausgleichsmaßnahme IV: (extern; Fl.-Nr. 255/1 (Teilfläche), Gemarkung Kißlegg)

Ein weiterer Teil des Ausgleichsbedarf wird ebenfalls nördlich außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 255/1 (Gemarkung Kißlegg) erbracht. Wie oben bereits beschrieben, wird die Fläche momentan als Grünland genutzt und stellt sich aufgrund der intensiven Nutzung als ausgesprochen artenarm dar. Durch die Extensivierung der in Bereichen feuchten Fläche kann die Artenvielfalt deutlich erhöht werden. Die Extensivierung erfolgt auf einer Länge von etwa 132 m und einer Breite von rund 23 m. Auf diese Weise sind mindestens 3.027 m<sup>2</sup> zu extensivieren.

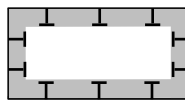
Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen:

- Die Fläche ist in den ersten 5 Jahren durch 3 bis 4-schürige Mahd auszuhagern. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Düngemittel- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Nach Ablauf der 5 Jahre zur Aushagerung der Fläche ist zur Erhöhung der Artenvielfalt bevorzugt die Methode der

Mahdgutübertragung von lokalen Spenderflächen anzuwenden:

- Sofern im gleichen Naturraum der Ausgleichsflächen geeignete Spenderflächen vorhanden sind, kann eine Mahdgutübertragung durchgeführt werden. Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit dem zuständigen Landschaftserhaltungsverband durchzuführen. Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsfläche ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamte Ausgleichsfläche mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurde.
- Sollte keine Mahdgutübertragung möglich sein, ist in begründeten Fällen das Verwenden von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) zulässig. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Ausgleichsflächen Ansaat-Streifen anzulegen. Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen. Es sind mindestens drei räumlich getrennte Ansaat-Streifen anzulegen die insgesamt mindestens 25 % der Ausgleichsflächen betragen.
- Nach 5 Jahren ist ein Monitoring und eine Abstimmung mit dem Sachgebiet Naturschutz im Landratsamt Ravensburg notwendig, um zu entscheiden, ob eine Mahdgutübertragung oder Ansaatstreifen auf den Flächen angelegt werden können bzw. müssen.
- Die Fläche ist nach 5 Jahren durch 2-schürige Mahd zu pflegen. Der Mahd-Zeitpunkt kann witterungsbedingt variieren, wobei die 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

- Abgrenzung (siehe hierzu auch Planzeichnung):



Abgrenzung Ausgleichsfläche



Extensivierung von Grünland

### 3.6 Ausgleichsmaßnahme V: (extern; Fl.-Nr. 231, (Teil- fläche), Gemarkung Kiß- legg)

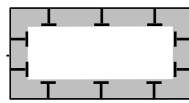
Der restliche Anteil des Ausgleichsbedarfs wird westlich außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 231 (Gemarkung Kißlegg) erbracht. Die Fläche wird momentan als Grünland genutzt und stellt sich aufgrund der intensiven Nutzung als ausgesprochen artenarm dar. Durch die angepasste Pflege der in Bereichen feuchten Fläche kann sich das Artenspektrum des angrenzenden Biotops "Obersee bei Kisslegg" (Biotop-Nr. 1-8225-436-1823) auf den zugeordneten Bereich ausdehnen und die Artenvielfalt mit geringem Aufwand deutlich erhöht werden.

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen:

- Die Fläche ist einschürig im Herbst zu mähen. Die Mahd darf nur vom 1. September bis zum 30. September erfolgen.
- Das Mahdgut ist abzutransportieren.
- Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.



- Abgrenzung (siehe hierzu auch Planzeichnung):



Abgrenzung Ausgleichsfläche

## 4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" der Gemeinde Kißlegg

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" (rechtsverbindlich seit 09.03.1978, letzte Änderung rechtsverbindlich seit 15.01.1998) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften zur 6. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

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

## 4.2

SD/WD/PD/FD

**Dachformen für Hauptgebäude (alternativ);** entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von  $180^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils  $90^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pultdach;** eine zu mindestens 75 % nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;
- **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Für die Unterscheidung der Dachformen Satteldach und Pultdach gilt: Bei der Dachform Pultdach müssen mindestens 75% aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

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

#### 4.3 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Bei o.a. Dächern mit einer Dachneigung unter 18° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 4.4 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **4.5 Werbeanlagen in den Baugebieten**

Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von  $5 \text{ m}^2$  (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 5% der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf  $15 \text{ m}^2$  (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

#### **4.6 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken**

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

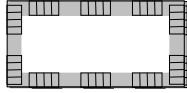
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

## 5

### Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

---

#### 5.1



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Flora-Fauna-Habitat-Gebiet im Sinne der FFH-Richtlinie 92/43/EWG "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" Nr. 8224311, innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

#### 5.2



**Wasserschutzgebiet "Rappenbühl"** (Schutzgebiets-Nr. 436-145)

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

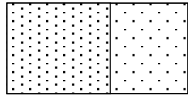
#### 5.3



**Waldabstand von 30 m**

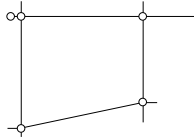
(§ 4 Abs. 3 LBO; siehe Planzeichnung)

6.1



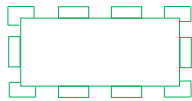
**Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.2



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3



Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Kißlegg (siehe Planzeichnung).

6.4

250/1

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.5



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

6.6



**Hauptversorgungsleitungen** unterirdisch, hier 20-kV-Erdkabel der Netze BW GmbH; die Leitung kann bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt werden (siehe Planzeichnung)

6.7



**Hauptversorgungsleitungen** oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der Netze BW GmbH; die Leitung kann bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt/erdverkabelt werden (siehe Planzeichnung)

6.8

**Begrünung privater Grundstücke**

Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht

für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

## 6.9 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

## 6.10 Naturschutz

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

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

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

## 6.11 Artenschutz

Um nachgewiesene Vogelarten und potenziell vorkommende Fledermausarten im Gehölzbestand nicht zu beeinträchtigen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

- Die Fällung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.
- Um winterschlafende Fledermäuse nicht zu beeinträchtigen, ist eine Fällung im Oktober empfehlenswert. Zu dieser Zeit sind die Tiere noch mobil und können dem Gefahrenbereich entfliehen.

- Sollte es nicht möglich sein, die Fällungen im Oktober durchzuführen, ist eine Durchführung unter ökologischer Baubegleitung mit vorheriger Baumhöhlenkontrolle des Habitatbaumes verpflichtend.
- Sollten bei der Gehölzrodung Fledermäuse gefunden werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg).
- Vorhandene bzw. betroffene Nistkästen sind in dieser Zeit abzuhängen und an geeigneten Standorten wieder anzubringen.

Im Falle eines Eingriffs in den Gebäudebestand sind zudem folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- Der Abriss bzw. die Sanierung von Gebäuden muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.
- Da Tagesquartiere verschiedener Fledermausarten sowie ein Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus im Gebäudebestand nicht ausgeschlossen werden kann, sind im Falle eines Eingriffs in Gebäude weitere Untersuchungen (Einflugskontrollen, Gebäudekontrolle) erforderlich. Das weitere Vorgehen ist dann mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.
- Sollte es nicht möglich sein, den Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchzuführen, wird eine Durchführung unter ökologischer Baubegleitung empfohlen.
- Sollten beim Abriss der Gebäude Fledermäuse gefunden werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg).
- Vorhandene bzw. betroffene Nistkästen sind in dieser Zeit abzuhängen und an geeigneten Standorten wieder anzubringen.
- Eine fachliche Begleitung der Eingriffe in die Bestandsgebäude ist notwendig, wenn die Empfehlungen für die Abbruch-/Eingriffszeiträume vorhabenbedingt nicht eingehalten werden können.



- Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind ebenfalls umzusetzen, um die Lebensraumbedingungen für die vorkommenden Arten nicht zu verschlechtern:
  - Die Baufeldräumung muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.
  - Um Beeinträchtigungen auf das potenzielle Jagdhabitat von Fledermäusen zu vermeiden, ist die nach Süden und Osten gerichtete Beleuchtung soweit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder).
  - Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur  $> 2700$  K) zu verwenden.
  - Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt und somit eine Beleuchtung der Gehölzreihe verhindert.
  - Ausgeschlossen sind zudem großflächige Beleuchtung von Fassaden oder Werbeeinrichtungen.
- Auf Grund des Wegfalls von Brut- und Lebensstätten für gebäudebewohnenden Vogelarten bei Renovierung oder Abriss der Bestandsgebäude sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen notwendig, um den Erhalt der Lebensraumbedingungen für diese Arten zu gewährleisten:
  - Für den Hausrotschwanz sind bei Eingriff in die Gebäude sechs Halbhöhlen in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich anzubringen (z.B. Schwegler, Halbhöhle Typ 2H/2HW).
  - Für Feld- und Haussperling sind bei Wegfall oder Renovierung des Gebäudes an der Einfahrt zum Gelände je drei Meisennistkästen (z.B. Schwegler Meisenkasten 1B, 32mm Flugloch) und drei Mauerseglerkästen (z.B. Schwegler Mauerseglerkasten) an Gebäuden in räumlicher Nähe anzubringen.

- Für die Kohlmeise sind bei Abriss oder Renovierung der Gebäude im nordöstlichen Bereich des Firmengeländes drei Meisennistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, 32 mm Lochdurchmesser).
- Für den Star sind bei Rodung der Gehölze zwischen Firmengelände und Privatgebäuden im Norden des Gebäudebestands vier Starenkobel im räumlichen Zusammenhang anzubringen (z.B. Schwegler Typ 3S).
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, bzw. mit dem Abriss der Gebäude spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4 m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier Anflug möglich) zu achten. Nistkästen der gleichen Vogelart sind mind. 10 m voneinander entfernt aufzuhängen, Ausnahme Haussperling).
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst (November/Dezember) fachgerecht gereinigt werden.
- Wespen-/Hornissennester sind erst im Frühjahr des Folgejahres aus den Nisthilfen zu entfernen.
- Für die Artengruppe Fledermäuse ist die Durchführung der folgenden Ersatzmaßnahmen sowie die Anzahl an Fledermauskästen abhängig von den Ergebnissen der weiteren Untersuchungen des Gebäudebestandes. Folgende Ersatzmaßnahmen sind mindestens umzusetzen:
  - Für spaltenbewohnende Fledermausarten sind bei Eingriff in den Gebäudebestand je Tagesquartier, welche im Rahmen der Untersuchungen des Gebäudebestandes festgestellt wurden, zwei Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang aufzuhängen oder in die Fassade zu integrieren (z.B. Schwegler Fassadenquartier 1FQ, Fledermaus-Fassadenreihe 2FR, Fledermausflachkasten 1FF). Der anzubringende Kastentyp ist abhängig von der festgestellten Fledermausart.
  - Sollte ein Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen durchzuführen. Ggf. sind CEF-Maßnahmen erforderlich.

- Die Aufhängung der Nisthilfen hat möglichst in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Bäume und dem Gebäudeabriss.

- Es ist auf einen fachgerechten Standort zu achten.

Nähere Ausführungen zu den Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten in der Fassung vom 21.11.2022 zu entnehmen.

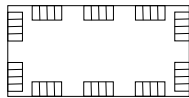
Sämtliche Ersatzmaßnahmen sind nach Umsetzung in einem bebilderten Kurzbericht darzustellen.

Defekte Nistkästen/Fledermauskästen sind bei Funktionsverlust auszutauschen.

## 6.12 Biotopschutz

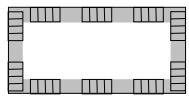
Angrenzend an die geschützten Biotope (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die Nutzung so ausgeübt werden, dass die Biotope nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

## 6.13



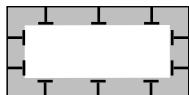
Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

## 6.14



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Rötsee" (Schutzgebiets-Nr. 4.36.026), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

## 6.15



Außerhalb des Geltungsbereiches liegende Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Ziffer 9.2.4.13 und Ziffern 3.2, 3.3 und 3.4)

## 6.16 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel\*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario\*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen\*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne\*, Kirchensaller Mostbirne\*, Metzger Bratbirne, Palmischbirne\*, Schweizer Wasserbirne\*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapsplume.

## 6.17 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

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

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

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

- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

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

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

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll. Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden. Darüber hinaus muss überprüft werden, ob eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich ist. Betriebe, bei denen belastetes Niederschlagswasser anfällt, dürfen nur angesiedelt werden, wenn die schadlose Beseitigung gewährleistet ist.

Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet, muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser, um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz  $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2 \text{ Ared}$  ermittelt werden (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).

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

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

#### **6.18 Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Freiflächen-Photovoltaikanlage**

Da das anfallende Niederschlagswasser breitflächig versickert, ist für die Reinigung der Module nur Wasser ohne Reinigungsmittel einzusetzen, um das Grundwasser vor Belastungen zu schützen (nur unbelastetes Niederschlagswasser darf versickert werden).

Transformatoren und Batteriespeicher sind entsprechend den Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) aufzustellen und zu betreiben.

Je nach Mengen und Wassergefährdungsklassen der Komponenten sind bei Transformatoren und Batteriespeicher ausreichende Rückhaltevolumina für den Fall von Leckagen oder Brandereignissen herzustellen.

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

#### **6.19 Überflutungsschutz**

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für die Tiefgaragenzufahrt und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe

unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

## 6.20 Bodenschutz

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB). Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de) oder

[https://www.rv.de/site/LRA RV Responsive/get/params E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA%20RV%20Responsive/get/params/E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf)

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründümpfpflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung)

zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Dies gilt auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Der ursprünglich vorhandene Bodenaufbau, Bodenqualität und Bodenmächtigkeiten sind nach Ablauf der Nutzungsdauer wiederherzustellen und die überplante Fläche fachgerecht zu rekultivieren. Verdichtungen des Bodens sind durch geeignete Maßnahmen zu beheben. Um dies zu gewährleisten, sollten Bodenmächtigkeiten und Bodenqualitäten vor dem Bau der PV-Anlage festgestellt und dokumentiert werden. Die Bodenfunktionen dürfen durch den Bau der PV-Anlage nicht verschlechtert werden.

Nur wenn Bau- und Rückbau und Betrieb der PV-Anlage mit großer Sorgfalt und Einhaltung von entsprechenden Bodenschutzmaßnahmen durchgeführt werden, besteht die Chance, dass der Boden am Standort seine Qualität behält. Falls bei ungeeigneten Witterungs- oder Bodenfeuchtigkeiten die Anlage erstellt oder rückgebaut wird, d. h. Bodenverdichtungen entstehen oder beim Bau/Rückbau der Kabelkanäle Boden nicht schichtgerecht oder verdichtet wieder eingebaut wird, ergeben sich auf der Fläche nur schwer wiederherstellbare oder dauerhafte z. T. massive Beeinträchtigungen.



Befahrung bei ungeeigneter Bodenfeuchtigkeit ist dringend zu vermeiden. Die Befahrbarkeitsgrenzen, wie sie sich aus der DIN 19639 ergeben, sind bei den Bau- und Rückbauarbeiten konsequent zu beachten, da sonst irreversible Bodenschäden entstehen können.

Bei der Verlegung und dem Rückbau von Leitungen ist auf die Erhaltung der natürlichen Bodenschichten (schichtgerechter Aus- und Wiedereinbau der Böden ohne Schadverdichtungen) zu achten. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Bodengefüges und der Bodenqualität durch Verdichtungen und Vermischungen der Bodenhorizonte sind zu vermeiden. Verdichtungen des Bodens sind in der Regel nur schwer zu beheben, Verschlechterungen der Bodenqualität durch Bodenvermischungen sind dauerhaft.

## 6.21 Geologie und Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg im Regierungspräsidium Freiburg vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern und Niedermoorablagerungen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Niedermoorablagerungen ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Aufgrund der vorkommenden Niedermoorablagerungen sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Im Zuge der Bauvorhaben und deren Umsetzung ist möglichst wenig Niedermoorfläche auch im Rahmen von (temporären) Baumaßnahmen zu beanspruchen. Grundsätzlich sollte mit baulich betroffenen Flächen besonders sorgsam umgegangen werden, da diese Böden sehr verdichtungsempfindlich sind. Eine bodenkundliche Baubegleitung ist ausdrücklich zu empfehlen.
- Nach §2 Abs.3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen,

schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Die Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 ist auf Ebene der Baugenehmigung durchzuführen.

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.

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 wird auf das Geotop-Kataster des LGRB verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

## 6.22 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt ca. 250 m vom Obersee und einer Fundstelle mit mittelsteinzeitlichen Funden entfernt, deren Ausdehnung noch unbekannt ist. In Anbetracht dessen und der jüngsten Forschungsergebnisse im Bereich Allgäu/Oberschwaben muss in dem überplanten Bereich mit der Erhaltung archäologischer Schichten gerechnet werden, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handeln könnte.

Werden in bislang nicht überbauten Flächen sowie in nicht unterkellerten Bereichen Neubauten oder sonstige Erdarbeiten (Wegebaumaßen, Leitungsverlegung) geplant, sind abhängig vom Umfang der geplanten Maßnahmen von Seiten der archäologischen Denkmalpflege notwendig, da an der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht.

Den Vorhabenträgern wird zu ihrer Planungssicherheit empfohlen, im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen Baggerschürfe unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart durchzuführen, um das Gelände archäologisch zu

prospektieren. Synergieeffekte mit der Erstellung von Baugrunduntersuchungen sind dabei möglich.

Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen und muss durch den Vorhabenträger finanziert werden.

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

## 6.23 Altlasten

Im südwestlichen Geltungsbereich befindet sich mit ca. 2.400 m<sup>2</sup> eine Teilfläche der südlich angrenzenden Altablagerung "Werk II Fa. Rinninger".

Bei Eingriffen in den Untergrund in diesem Bereich kann stellenweise verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist.

Werden allgemein auch im übrigen Plangebiet bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Eingriffe in den Untergrund sind im Ablagerungsbereich mit fachgutachterlicher Begleitung (Beauftragung Fachbauleitung Altlasten) durchzuführen.

## 6.24 Grundwasserschutz

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.

**6.25 Grundwasser und Drainagen**

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

**6.26 Energieeinsparung**

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Kißlegg ausdrücklich empfohlen.

**6.27 Umsetzung von Photovoltaikanlagen**

Ab 1. Januar 2022 sind gemäß der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen Photovoltaikanlagen zu installieren. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

**6.28 Sichtflächen und Abstände von öffentlichen Verkehrsflächen**

Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sollten in den Sichtdreiecken aller Grundstücksausfahrten maximal 0,80 m betragen.

Garagen und Carports (sofern diese seitlich geschlossen sind) sollten 5 m (mindestens jedoch 3 m) von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden.

Einfriedungen sollten mindestens 50 cm von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden.

## 6.29 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. §2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

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

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

## 6.30 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg:

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

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

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

### **6.31 Plangenaugigkeit**

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

### **6.32 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. S. 170), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kißlegg die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 11.10.2023 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 25.07.2023.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 25.07.2023. Der 6. Änderung des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 25.07.2023 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte (rechtsverbindlich seit 09.03.1978, letzte Änderung rechtsverbindlich seit 15.01.1998) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

### §3 Ordnungswidrigkeiten

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

- zu den Dachformen
- zu den Materialien
- zu den Farben
- zu den Werbeanlagen in den Baugebieten
- zur Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

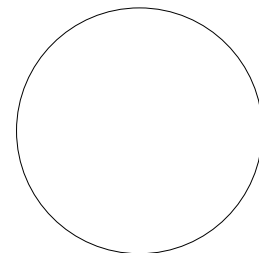
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

### §4 Inkrafttreten

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" der Gemeinde Kißlegg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Kißlegg, den .....

.....  
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)



## 8.1 Allgemeine Angaben

### 8.1.1 Zusammenfassung

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

### 8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich östlich des "Stolzenseeweges", im Norden der Gemeinde Kißlegg, ca. 250 m südöstlich des "Obersees". Im Süden sowie Südosten grenzt der Geltungsbereich an das Betonwerk Hans Rinninger u. Sohn GmbH u. Co. KG, im Südwesten an die bestehende Bebauung entlang des "Stolzenseeweges", im Nordwesten an den "Stolzenseeweg" sowie jenseits davon an die freie Landschaft Richtung "Obersee". Im Norden sowie Nordosten ist das Planungsgebiet ebenfalls von freier Landschaft umgeben. Angrenzend befinden sich zahlreiche Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, Biotop).

8.1.2.2 Für den gesamten Änderungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" (rechtsverbindlich seit 09.03.1978, letzte Änderung rechtsverbindlich seit 15.01.1998), der mittlerweile zweimal geändert wurde. Der zu überplanende Bereich ist hierin überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt, lediglich im nordwestlichen Bereich ist eine Verkehrsfläche festgesetzt.

8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 232 (Teilfläche), 240/2, 250/1, 250/3, 250/4, 252, 252/1, 252/2, 255/2, 258 (Teilfläche), 259 (Teilfläche), 259/2 (Teilfläche) und 259/4 (Teilfläche).

### 8.1.3 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.1.3.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

8.1.3.2 Im nordwestlichen Teil des überplanten Bereiches befinden sich zahlreiche ehemalige Betriebsgebäude und -hallen der früheren Firma Charles River Wega (Tierzucht), darunter auch eine Betriebsleiterwohnung. Im nördlichen Bereich befinden sich einige Gehölze und Grünflächen. Auch im Osten, Süden und Südwesten wird das Planungsgebiet durch umfangreiche Gehölze begrenzt. Die übrigen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

8.1.3.3 Die überwiegenden Teile des Geländes steigen nach Südosten hin leicht an.

## 8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 8.2.1 Erfordernis der Planung

- 8.2.1.1 Der frühere Standort der Firma Charles River Wega (Tierzucht) im Nordwesten des Planungsgebietes, der teilweise seit einiger Zeit nicht mehr genutzt wird (Leerstand), wurde mittlerweile verkauft. Für diese Gebäude sowie die umgebenden Flächen soll nun die Nachnutzung geregelt werden. Im Bereich des Gebäudebestandes soll dies durch eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen erfolgen. Eine solche Nutzungsmischung, wie sie durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) erzielt wird, erscheint aufgrund der räumlichen Nähe zum Gewerbegebiet, der Siedlung mit gemeindlicher Infrastruktur (u.a. Bahnhof) und dem nahe liegenden Strandbad sinnvoll. Die bestehenden Gebäude (Wohnen und Gewerbe) sollen dabei zu großen Teilen bestehen bleiben und wieder genutzt werden.
- 8.2.1.2 Südlich der zu überplanenden Fläche besteht das Betonwerk Rinninger, das eine Fläche von ca. 0,5 ha zu einer moderaten betrieblichen Erweiterung benötigt. Diese Erweiterungsfläche kann durch einen ca. 20 m breiten Grundstücksstreifen entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches zur Verfügung gestellt werden. Dieser Bereich wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- 8.2.1.3 Für den Bereich zwischen dem Gebäudebestand der ehemaligen Firma Charles River Wega und der von der Firma Rinninger benötigten Erweiterungsfläche liegt eine Anfrage zur Realisierung eines Energieparks (Freiflächen-Photovoltaikanlage) vor, dessen Energie direkt vor Ort genutzt werden soll.
- 8.2.1.4 Bisher ist im Planungsgebiet ein Gewerbegebiet (GE<sub>1</sub>) für nicht störende Betriebe festgesetzt. Diese Art der Nutzung grenzt direkt an mehrere Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, Biotop) an. Grundsätzlich ist der Standort eines Gewerbegebietes direkt angrenzend an zahlreiche Schutzgebiete naturschutzfachlich sehr kritisch zu sehen. Der direkte Nutzungsübergang von Gewerbegebiet zu Schutzgebieten soll daher abgeschwächt werden, um Fehlentwicklungen in diesem umweltfachlich sensiblen Bereich auszuschließen. Durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) "Freiflächen-Photovoltaikanlage" im zentralen Planungsgebiet wird ein Puffer zwischen der intensiveren Nutzung im Westen und Süden und den umliegenden Schutzgebieten geschaffen. Darüber hinaus wird im Osten des Planungsgebietes eine Fläche für Wald und im Norden eine private Grünfläche ohne bauliche Anlagen festgesetzt, um die Pufferwirkung zur freien Landschaft hin noch zu verstärken.
- 8.2.1.5 Lediglich in den weniger empfindlichen Bereichen im Süden sowie im Südwesten des Planungsgebietes, im Übergang zur bestehenden Bebauung entlang des "Stolzenseeweges" sowie zur Firma Rinninger, sieht die Gemeinde Kißlegg die Möglichkeit, weiterhin Gewerbeflächen vorzuhalten. Im Süden geschieht dies durch die Erweiterungsflächen für die Firma Rinninger, im Südwesten Richtung "Stolzenseeweg" durch ein Gewerbegebiet, das eine Neuansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben ermöglichen soll. Da ab dem 01.01.2022 eine Solardachpflicht bei Errichtung von Nichtwohngebäuden gemäß § 8a KSG BW besteht, wird in diesem Bereich eine flächensparende

Doppelnutzung (PV-Anlagen auf Gebäudeflächen) erzielt, die die Flächen optimal ausnutzt und eine vollständige Verlagerung von bisher ausgewiesenen Gewerbeflächen auf andere Standorte im Gemeindegebiet zumindest reduziert.

- 8.2.1.6 Die geplante Nachnutzung der zu überplanenden Flächen durch eine gemischte Nutzung im Nordwesten, ein Gewerbegebiet im Südwesten, eine Erweiterungsfläche des Betonwerks Rinninger im Süden und eine Freiflächen-Photovoltaikanlage dazwischen, deren Energie direkt vor Ort vom Betonwerk und weiteren, neu anzusiedelnden Gewerbebetrieben im urbanen Gebiet (MU) bzw. Gewerbegebiet (GE) genutzt werden kann, ergibt ein schlüssiges und nachhaltiges Gesamtkonzept für die Reaktivierung derzeit ungenutzter bzw. untergenutzter Flächen am nördlichen Ortsrand von Kißlegg. Gleichzeitig können damit und durch die Festsetzung von Wald- und Grünflächen zur freien Landschaft hin etwaige negative Auswirkungen auf umgebende Schutzgebiete abgemildert werden.
- 8.2.1.7 Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen zu schaffen, ist es erforderlich, das bisherige Festsetzungskonzept aufzuweiten. Die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sehen ein Gewerbegebiet (GE<sub>1</sub>) vor, das lediglich nicht störendes Gewerbe sowie eine Betriebsleiterwohnung zulässt. Für die weiterhin als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Flächen im Süden und im Südwesten wird das Festsetzungskonzept an die aktuellen Anforderungen angepasst. Durch die neu geplante Art der Nutzung urbanes Gebiet (MU) sowie Sondergebiet (SO) Freiflächen-Photovoltaikanlage soll der Änderungsbereich als Zwischenzone agieren, die das südlich angrenzende Gewerbegebiet (Betonwerk Rinninger inkl. Erweiterungsfläche) und das im Südwesten zu erhaltende Gewerbegebiet (GE) von den Schutzgebieten abtrennt bzw. puffert. Diese Trennung wird durch die Festsetzung von Wald- und Grünflächen Richtung Norden und Osten unterstützt. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, den bestehenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" zu ändern.

## 8.2.2 Übergeordnete Planungen

- 8.2.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
  - 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
  - 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und

Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

- 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raumkategorien"

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

- 2.1.5/Strukturkarte Ausweisung der Gemeinde Kißlegg als Kleinzentrum. In Kleinzentren soll der häufig wiederkehrende überörtliche Bedarf gedeckt werden.
- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

8.2.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial

verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

- 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002): Mittelbereich Wangen mit den Gemeinden Achberg, Amtzell, Argenbühl, Kißlegg, Wangen im Allgäu.
- 2.2.4 (Z) 1 Als Kleinzentren der Region Bodensee-Oberschwaben werden die Gemeinden Altshausen, Herbertingen, Hohentengen, Kißlegg, Krauchenwies, Kressbronn a.B., Meersburg, Ostrach, Stetten a.k.M., Vogt / Wolfegg und Wilhelmsdorf festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt.
- 2.3.1 (N/Z) 1/ "Strukturkarte" Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Landesentwicklungsachsen werden in der Region Bodensee-Oberschwaben wie folgt konkretisiert und in der Strukturkarte dargestellt: (Lindau) – Wangen i.A. – Kißlegg – Leutkirch i.A. – (Memmingen)
- 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.
- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
- 2.4.0 (N) 3 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).
- 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.
- 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen

die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

- 2.4.2 (Z) 2 Als Siedlungsbereiche werden folgende Gemeinden festgelegt. Ist die verstärkte Siedlungstätigkeit in geeigneten Teilorten der Gemeinde zu konzentrieren, sind diese in Klammern benannt. In allen anderen Fällen ist die Siedlungsentwicklung in den Gemeindehauptorten zu konzentrieren. Die Kleinzentren Altshausen, Ostrach, Herbertingen, Hohentengen, Kißlegg, Krauchenwies, Stetten a.k.M., Vogt / Wolfegg und Wilhelmsdorf.
- 2.4.2 (G) 3 In den Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnraum für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
- 2.5.0 (G) 4 Vorhandene Bausubstanz soll soweit möglich zur Schaffung von Wohnraum ausgebaut und erweitert werden. Eine Mobilisierung von Leerständen ist anzustreben.
- 3.2.1 (Z) 1 Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (Biotopverbund). Gem. den in PS 3.2.0 genannten allgemeinen Grundsätzen und Zielen, insbesondere zur Sicherung und Entwicklung eines regionalen Biotopverbundsystems, sind im Regionalplan Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.
- 3.5.0 (G) 5 Vor der Ausweisung neuer Gewerbegebiete oder geeigneter Sondergebiete (z.B. Freiflächen-Photovoltaik) soll geprüft werden, ob durch eine Absenkung des Geländes aufgrund vorheriger Kiesentnahme eine bessere Einbindung in die Landschaft erreicht werden kann, unter der Voraussetzung, dass hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Dabei soll mindestens die vorherige Schutzwirkung der ungesättigten Zone wiederhergestellt werden.

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

8.2.2.4 Das Ziel (PS) 3.1.9 des Landesentwicklungsplanes (LEP) (Ausrichtung der Siedlungsentwicklung am Bestand, Verringerung der Flächeninanspruchnahme, Nachverdichtung) wird durch die vorliegende Planung wie folgt eingehalten: Durch die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Nordwesten des Planungsgebietes wird eine sinnvolle und flexible Form der Nachnutzung bestehender, derzeit ungenutzter Gebäude erzielt. Im Anschluss an die bestehende Bebauung südwestlich und südlich des Planungsgebietes werden Gewerbeflächen mit gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen erweiterten Nutzungsmöglichkeiten bereitgestellt. Auf diese Weise wird die bestehende Bebauung nachgenutzt bzw. in einem verträglichen Umfang ergänzt. Im Übergang zu den

Schutzgebieten außerhalb des Planungsgebietes wird bewusst eine weniger intensive Nutzung durch eine Freiflächen-Photovoltaikanlage festgesetzt, um einen Puffer zwischen gewerblicher Nutzung und den schutzwürdigen Bereichen zu schaffen. Richtung Norden und Osten werden diese Pufferflächen zusätzlich durch von Bebauung freizuhalten Wald- und Grünflächen umgrenzt. Eine Ausweisung dieser Übergangsflächen als Gewerbegebiet (GE) mit Solarenergieanlagen auf den Dächern der Gewerbegebäude würde zwar § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) sowie dem Ziel 2.4.0 (Z) 2 des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (flächeneffiziente Nutzung) entsprechen, jedoch wäre eine Verträglichkeit dieser intensiven Doppelnutzung mit den direkt angrenzenden Schutzgebieten nicht gegeben. Eine flächeneffiziente Nutzung wird dafür in den als urbanes Gebiet (MU) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Bereichen erzielt, da hier das Konzept zum Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan deutlich aufgeweitet und dadurch eine verdichteter Bauweise ermöglicht wird (z.B. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,6 statt bisher 0,2; drei maximal zulässige Vollgeschoße im Gewerbegebiet statt bisher zwei).

- 8.2.2.5 Der schutzbedürftige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorrangbereich) Nr. 16 "das Gründlenried, das Rötseemoos und der Obersee" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorrangbereiches liegt nördlich und östlich des Änderungsbereiches.
- 8.2.2.6 Das Landschaftsschutzgebiet "Rötsee" grenzt direkt im Norden und Osten an den Geltungsbereich an, das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" direkt im Westen. In mittelbarer Entfernung befinden sich einige kartierte Biotop in westlicher, nördlicher und nordöstlicher Richtung. Das Wasserschutzgebiet "Rappenbühl" liegt nordöstlich des Änderungsbereiches in ca. 200 m Entfernung.
- 8.2.2.7 Die Gemeinde Kißlegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung vom 25.09.1997). Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht überall übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 8.2.2.8 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 8.2.2.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **8.2.3 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 8.2.3.1 Da es sich um ein Nutzungskonzept für leerstehende Gebäude und ihre Umgebung handelt, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Kißlegg geprüft.
- 8.2.3.2 Der Standort ist bereits verkehrlich und durch die vorhandene technische Infrastruktur erschlossen und zählt zur Siedlungsfläche der Gemeinde Kißlegg. Somit ist eine (Wieder-)Nutzbarmachung der Flächen in diesem Bereich sinnvoll.
- 8.2.3.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungstermines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf im Planungsgebiet bestehende Flächen mit Waldeigenschaft sowie auf die Erforderlichkeit einer FFH-Vorprüfung und artenschutzrechtlicher Untersuchungen hingewiesen.
- 8.2.3.4 Die Systematik der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 8.2.3.5 Der redaktionelle Aufbau der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 8.2.3.6 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

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

### **8.3.1 Stand vor der Änderung**

- 8.3.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist der Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" als Gewerbegebiet (GE<sub>1</sub>) für nicht störendes Gewerbe und als Fläche zur Errichtung von Anlagen für Kleintierhaltung und Zuchtanlagen ausgewiesen (Zone K).
- 8.3.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist niedrig angesetzt, um im Übergang zur freien Landschaft keine zu massive Bebauung zu ermöglichen. Für den Bereich sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,2, die Geschossflächenzahl 0,4. Zudem ist eine besondere Bauweise festgesetzt (b), durch die Gebäudelängen bis zu max. 130 m zulässig sind. Eine Teilfläche ist als Futteranbaufläche ausgewiesen.



8.3.1.3 Zusätzlich sind Baugrenzen und die Stellung der baulichen Anlagen, parallel bzw. rechteckig zum "Stolzenseeweg", festgesetzt. Entlang der westlichen Verkehrsfläche wurden Baum- und Strauchpflanzungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen.

### **8.3.2 Inhalt der Änderung (Planungsrechtliche Vorschriften)**

8.3.2.1 Für den nordwestlichen Änderungsbereich ist ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

8.3.2.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des urbanen Gebietes (MU) Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im urbanen Gebiet (MU) sollen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen werden. Die Lage des Planungsgebietes am Ortsrand sowie in unmittelbarer räumlicher Nähe zu Biotopen und Schutzgebieten begründet den Ausschluss dieser Nutzungen.
- Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen ist ebenfalls durch die periphere Lage des Gebietes sowie durch den störenden Charakter solcher Nutzungen auf das gesamte Umfeld, insbesondere die schutzwürdigen Bereiche, begründet. Allerdings sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder Gewerbebetrieben aller Art ausnahmsweise zulässig. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist, sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

8.3.2.3 Für den südwestlichen und südlichen Änderungsbereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

8.3.2.4 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des Gewerbegebietes (GE) Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Auch im Gewerbegebiet erfahren öffentliche Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke aufgrund der peripheren und naturschutzfachlich sensiblen Lage des Gebietes einen generellen Ausschluss. Mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten wäre ein nicht zu lösendes Konfliktpotenzial verbunden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebstankstellen sowie von Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen (s.o.).
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 1-3 BauNVO angeführten Nutzungen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Für die zuletzt genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) wird der generelle Ausschluss mit deren extrem störenden Charakter auf das gesamte Umfeld

begründet. Die übrigen genannten Nutzungen sollen im nordwestlich geplanten urbanen Gebiet (MU) angesiedelt werden, um die Gewerbeflächen vornehmlich für Handwerks- und Gewerbebetriebe vorzuhalten.

- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- Für das Gewerbegebiet (GE) wird ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Das Planungsgebiet erscheint aufgrund seiner Lage und der sensiblen Umgebung für Einzelhandelsbetriebe wegen der zu erwartenden hohen Frequentierung durch PKW nicht geeignet. Zudem sollen die Gewerbeflächen vorwiegend für Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen und der Einzelhandel auf andere Standorte im Gemeindegebiet konzentriert werden.
- Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

8.3.2.5 Für den zentralen Änderungsbereich ist ein sonstiges Sondergebiet (SO) "Freiflächen-Photovoltaikanlage" festgesetzt.

- Das sonstige Sondergebiet (SO) "Freiflächen-Photovoltaikanlage" soll die Unterbringung von Anlagen und Gebäuden eines Energieversorgungsunternehmens zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ("Energiepark") ermöglichen. Im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung wurde bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Auf diese Weise soll die Möglichkeit einer Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen werden. Zugelassen wird die Errichtung aufgeständerter, ggf. drehbarer Photovoltaikanlagen, von Anlagen zur Umwandlung der Spannungen sowie zur Einspeisung des im Gebiet erzeugten Stroms (Transformatoren- und Übergabestation) sowie im begrenzten Umfang von Nebengebäuden, die für den Betrieb des Energieparks erforderlich sind (z.B.

Gebäude zur Unterbringung von Wartungsgeräten und Wartungsmaterial). Dieser Nutzungskatalog entspricht den Anforderungen des Energieversorgungsunternehmens an einen effizienten und reibungslosen Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage und stellt gleichzeitig durch die Begrenzungen der baulichen Anlagen in Art und Größe eine verträgliche Nutzung sicher, die die Belange der umgebenden Schutzgebiete berücksichtigt.

- 8.3.2.6 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen.
  - Der festgesetzte Wert von 0,4 für das urbane Gebiet (MU) liegt über dem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Wert von 0,2, unterschreitet jedoch den im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswert für urbane Gebiete bewusst. Auf diese Weise soll im Übergang zur freien Landschaft Richtung "Obersee" eine dem sensiblen Umfeld angemessen dichte Bauweise ermöglicht werden, die zwar den Rahmen für urbane Gebiete nicht ausschöpft, dem ursprünglichen Plan gegenüber jedoch eine flächensparendere Nutzung zulässt.
  - Für das Gewerbegebiet (GE) ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert liegt ebenfalls unter dem im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswert für Gewerbegebiete, ist jedoch deutlich höher angesetzt als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (GRZ von 0,2). Da es sich bei den betreffenden Bereichen um weniger sensible Flächen im Übergang zur bestehenden Bebauung handelt, wird hier eine größere Verdichtung als verträglich angesehen. Dennoch soll aufgrund der Nähe zu den Schutzgebieten der Orientierungswert für Gewerbegebiete nicht voll ausgeschöpft werden.
  - Im Bereich des sonstigen Sondergebietes "Freiflächen- Photovoltaikanlage" ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies erscheint im Übergang zur freien Landschaft hoch angesetzt, jedoch relativiert sich die tatsächlich zu versiegelnde Fläche dadurch, dass die Photovoltaikanlagen in aufgeständerter Bauweise zu errichten sind und somit eine unmittelbare Bodenversiegelung unten den Anlagen entfällt.
  - Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für Baugebiete der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen.

Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße im Bereich des urbanen Gebietes (MU) und des Gewerbegebietes (GE) ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Im urbanen Gebiet (MU) und im westlichen Teil des Gewerbegebietes (GE) bleibt die Festsetzung der Vollgeschoße gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan gleich (II), auf der Erweiterungsfläche des Betonwerkes Rinninger wird die Zahl der Vollgeschoße auf drei erhöht. In Angrenzung an das bestehende Betonwerk erscheint dies städtebaulich vertretbar und sinnvoll, um die Fläche bestmöglich auszunutzen.
- Im Bereich der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird auf die Festsetzung von Vollgeschoßen verzichtet, da hier keine Baukörper entstehen, deren Höhe über Vollgeschoße zu definieren wäre. In diesem Bereich wird stattdessen eine Gesamthöhe von 3,50 m festgesetzt. Diese entspricht einerseits den Anforderungen des Energieunternehmens an die zu errichtenden Anlagen und begrenzt gleichzeitig deren Gesamthöhe auf ein verträgliches Maß.

8.3.2.7 Die festgesetzte offene Bauweise im Bereich des urbanen Gebietes (MU) kann als Einzelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des urbanen Gebietes (MU) stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.

Im Bereich der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird nicht weiter differenziert.

Für das Gewerbegebiet (GE) im Süden und Südwesten des Planungsgebietes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Baukörper mit einer Längsentwicklung von mehr als 50 m ermöglicht. Hierdurch wird in den weniger sensiblen Bereichen des Planungsgebietes eine flächensparende, effektive und möglichst flexible Nutzung der betreffenden Grundstücke erzielt.

8.3.2.8 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

- 8.3.2.9 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Bereich des urbanen Gebietes (MU) erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes und dessen starken Bezuges zu den unmittelbar angrenzenden naturschutzfachlich hochwertigen Gebieten wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit Fehlentwicklungen zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).
- 8.3.2.10 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 8.3.2.11 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.

## **8.4 Weitere Belange**

### **8.4.1 Infrastruktur**

- 8.4.1.1 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich.
- 8.4.1.2 Die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles von Kißlegg sind zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus, Bahnhof).

### **8.4.2 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 8.4.2.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in den "Stolzenseeweg" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über den "Stolzenseeweg" besteht eine Anbindung an die "Schlossstraße". Dadurch sind weitere Anbindungen z.B. an die Landesstraße 265 und damit eine Anbindung an die Autobahnauffahrt Kißlegg/Waltershofen (A96) gegeben.
- 8.4.2.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch den in unmittelbarer Nähe vorzufindenden Bahnhof Kißlegg mit den Zugverbindungen nach Wangen, Hergatz, Aulendorf und Memmingen etc. sehr gut gegeben. Auch die regionalen Buslinien können am Bahnhof genutzt werden.
- 8.4.2.3 Die Grundstücke sind durch die vorhandenen Straßen und Wege bereits erschlossen.

- 9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.1.1.1 Für den gesamten Änderungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" (rechtsverbindlich seit 09.03.1978, letzte Änderung rechtsverbindlich seit 15.01.1998), der mittlerweile zweimal geändert wurde. Der zu überplanende Bereich wird hierin überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt, lediglich im nordwestlichen Bereich ist eine Verkehrsfläche festgesetzt. Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes wird der nordwestliche Bereich, in welchem sich die Bestandsbebauung befindet, als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Darüber hinaus soll der Südwesten und Süden als Gewerbegebiet (GE) und der zentrale bis südöstliche Bereich als Sonstiges Sondergebiet "Freiflächen-Photovoltaikanlage" (SO) entwickelt werden. Das im nordöstlichen Bereich vorkommende Grünland und die Gehölzstrukturen werden durch die Festsetzung als private Grünfläche mit überlappender Pflanzbindung erhalten.
- 9.1.1.2 Der überplante Bereich befindet sich im Norden der Gemeinde Kißlegg, ca. 250 m südöstlich des "Obersees". Im Süden sowie Südosten grenzt der Geltungsbereich an das Betonwerk "Hans Rinninger u. Sohn GmbH u. Co. KG", im Südwesten an die bestehende Bebauung entlang des "Stolzenseeweges", im Nordwesten an den "Stolzenseeweg" sowie jenseits davon an die freie Landschaft Richtung "Obersee". Im Norden sowie Nordosten ist das Planungsgebiet ebenfalls von freier Landschaft umgeben.
- 9.1.1.3 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eines Gewerbegebiets (GE) mit einer GRZ von 0,6, eines Sonstigen Sondergebiets "Freiflächen-Photovoltaikanlage" (SO) mit einer GRZ von 0,8 sowie einer privaten Grünfläche mit überlappender Pflanzbindung. Die Waldflächen im Osten werden als solche festgesetzt und bleiben damit erhalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu minimieren (bspw. insektenfreundliche Beleuchtung, Pflanzgebote, Pflanzliste mit standortheimischen Arten, etc.). Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 9.1.1.4 Für die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

9.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 7,73 ha, davon sind 2,07 ha Urbanes Gebiet (MU), 1,30 ha Gewerbegebiet (GE), 2,78 ha Sonstiges Sondergebiet "Freiflächen-Photovoltaikanlage" (SO), 1,01 ha private Grünfläche, 0,46 ha Waldfläche und 0,08 ha Verkehrsflächen. Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier bereits Baurecht besteht und der Bereich teilweise bebaut ist.

9.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von **174.951 Ökopunkten** erfolgt teilweise innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 252, 252/1, 252/2, 255/1 und 231 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Kiblegg. Insgesamt können der Planung **174.951 Ökopunkten** zugeordnet werden. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

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

### 9.1.2.1 Regionalplan:

Für den überplanten Bereich sind die Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich. 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 (siehe Kapitel 8.2.2. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

### 9.1.2.2 Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung vom 25.09.1997):

Die Gemeinde Kiblegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht überall übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

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

- Das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kiblegg" (Schutzgebiets-Nr. 8224-311) grenzt im Nordwesten an das Plangebiet an. Hierbei handelt es sich begünstigt durch Quellreichtum und kühles niederschlagsreiches Klima um ein Mosaik aus Moorkomplexen (Hochmoore, Übergangs- und Schwingrasenmoore, Kalkreiche Niedermoore), z. T. verlandete Toteisseen, Weiher, Quellmoore, Feucht- und Nasswiesen, Torfabbaugelände und naturnahe Bachläufe mit Auwald, sowie Pfeifengraswiesen. 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. Bei

Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Grünordnung (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen, Erhalt der Gehölzbestände, etc.) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes ausgeschlossen (siehe FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH vom 21.11.2022). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

#### 9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Plangebietes liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Nördlich und nordwestlich angrenzend zum Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet "Rötsee" (Schutzgebiets-Nr. 4.36.026).
- Das Wasserschutzgebiet "Rappenbühl" (Schutzgebiets-Nr. 436-145) liegt etwa 200 m nordöstlich zum Plangebiet.
- Das Grünland innerhalb des Plangebietes ist sehr heterogen ausgeprägt und setzt sich aus unterschiedlichen Artgefügen zusammen. Während das Grünland im Südwesten, im Zentrum des Gebiets und in den Randbereichen der bestehenden Gehölzreihen Intensivgrünland darstellt, gesellen sich im südöstlichen Bereich vermehrt Bestände aus Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) hinzu, welche stellenweise auch dominant in Erscheinung treten. Gemäß den Bestimmungen des § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG zählen Röhrichte zu den gesetzlich geschützten Biotopen, für die alle "Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung [...] führen können," verboten sind. Gemäß dem Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben und Bewerten von "Arten, Biotopen, Landschaft" der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) wird unter den Röhrichten auch das "Rohrglanzgras-Röhricht" [34.56] differenziert. Hierzu zählen laut Beschreibung neben der gängigen Verbreitung an Ufern von Gräben, Bächen, Flüssen und stehenden Gewässern auch feuchte Wiesenmulden. Von der Planung sind demnach noch nicht von der amtlichen Biotopkartierung erfasste Bestände des "Rohrglanzgras-Röhrichts" [34.56] betroffen.
- Darüber hinaus befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope im Wirkraum der Planung.

#### 9.1.2.5 Biotopverbund:

- Innerhalb oder unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich keine berechneten Flächen des landesweiten Biotopverbunds.
- Der überplanten Fläche kommt aufgrund der innerhalb und angrenzend vorhandenen Nutzungsstrukturen und der Ortsrandlage eine untergeordnete Bedeutung im Biotopverbund zu. Die nördlich und östlich vorhandenen Gehölzbestände stehen jedoch in Verbindung mit der in diesen Richtungen anschließenden offenen Landschaft und können auch von flugfähigen Tieren wechselseitig genutzt werden. Bedeutend ist vor allem die Verbindung zwischen den Gehölzflächen im Plangebiet und dem nordwestlich gelegenen Obersee.



- 9.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

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

- Beim Plangebiet handelt es sich um Flächen des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" (rechtsverbindlich seit 09.03.1978, letzte Änderung rechtsverbindlich seit 15.01.1998). Die Fläche sind gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im nordöstlichen Bereich bebaut. Durch die Nutzung kommt es zu einer Vorbelastung aufgrund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch den Verkehr und die Einrichtungen.
- Die Gehölzbestände im Norden des Gebietes setzen sich hauptsächlich aus Laubgehölzen unterschiedlicher Arten und Altersstufen zusammen und stellen im Kontext der angrenzenden Nutzungen einen hochwertigen Lebensraum dar. In diesen Bereichen kann von einer höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden.
- Gleiches gilt für die Gehölzbestände im Südosten und Osten, die laut Auskunft der Forstbehörden als Wald im Sinne des Gesetzes (§ 2 Waldgesetz für Baden-Württemberg) einzustufen sind.
- Das Grünland innerhalb des Plangebietes ist sehr heterogen ausgeprägt und setzt sich aus unterschiedlichen Artgefügen zusammen. Während das Grünland im Südwesten, im Zentrum des Gebiets und in den Randbereichen der bestehenden Gehölzreihen Intensivgrünland darstellt, gesellen sich im südöstlichen Bereich vermehrt Bestände aus Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) hinzu, welche stellenweise auch dominant in Erscheinung treten. Gemäß den Bestimmungen des § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG zählen Röhrichte zu den gesetzlich geschützten Biotopen, für die alle "Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung [...] führen können," verboten sind. Gemäß dem Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben und Bewerten von "Arten, Biotopen, Landschaft" der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) wird unter den Röhrichten auch das "Rohrglanzgras-Röhricht" [34.56] differenziert. Hierzu zählen laut Beschreibung neben der gängigen Verbreitung an Ufern von Gräben, Bächen, Flüssen und stehenden Gewässern auch feuchte Wiesenmulden. Von der Planung sind demnach noch nicht von der amtlichen Biotopkartierung erfasste

Bestände des "Rohrglanzgras-Röhrichts" [34.56] betroffen. Diese "faktischen" Biotope müssen demnach im Zuge des Vorhabens ausgeglichen werden.

- Um zu prüfen, ob der überplante Bereich von artenschutzrechtlich relevanten Arten genutzt wird, wurde das Gebiet erstmals im Jahr 2017 im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung begutachtet (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Siebers vom 08.12.2017). Im Jahr 2022 fand aufgrund der Ergebnisse zudem eine fledermauskundliche und avifaunistische Kartierung statt (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten der Sieber Consult GmbH vom 21.11.2022). Hierbei wurde Jagdaktivität von Arten der Gattung Pipistrellus, der Gattung Myotis sowie weiteren nyctaloiden Arten festgestellt. Für keine der nachgewiesenen Arten besitzt das Gebiet allerdings eine essenzielle Bedeutung. Im Gebäudebestand sind Fledermausquartiere (insb. der Zwergfledermaus, Rauhauffledermaus und der Kleinen Bartfledermaus) nicht auszuschließen, da bereits im Jahr 2017 Fledermauskot an einem der Gebäude entdeckt wurde. Die akustischen Ergebnisse im Jahr 2022 bestätigen diesen Quartierverdacht. Auch von verschiedenen Vogelarten (insb. Sperlinge, Kohlmeise, Hausrotschwanz) wurde der Gebäudebestand als Brutstätte genutzt, zudem bestehen im Gehölzbestand Brutvorkommen des Stares und der Türkentaube sowie weiteren ubiquitären Vogelarten.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Bereichen mit Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen).

- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) sind im Untergrund Übergänge von Niedermoortorf, häufig zersetzt und erdig, zu fluvialen Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz des Hasenweiler-Schotters. Hieraus haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp im Bereich des Niedermoortorfs "Mäßig tiefes und tiefes Niedermoor aus Niedermoortorf über Mudden und Beckensedimenten" und im Bereich des fluvialen Schotters "Gley-Braunerde und Gley-Braunerde-Parabraunerde aus Schmelzwasserschottern" entwickelt.
- Aufgrund der Nutzungen im Gebiet ist ein Teil der Böden versiegelt. In den versiegelten Bereichen können die Böden ihre Funktionen nicht mehr erfüllen. In den unversiegelten Bereichen können die Bodenfunktionen jedoch weitestgehend uneingeschränkt wirken.

- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf den Auszügen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg werden im Bereich des Niedermoortorfs wie folgt bewertet:
- Die natürliche Bodenfruchtbarkeit liegt im gering bis mittleren Bereich (1,5).
- Die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird als hoch (3,0) eingestuft.
- Die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit mittel bewertet (2,0).
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Dieses wird mit hoch bis sehr hoch eingestuft. Somit wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher hohen Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen.
- Die Gesamtbewertung liegt folglich im mittleren bis hohen Bereich (2,16).
- Für den Bereich des fluvialen Schotters werden die natürlichen Bodenfunktionen wie folgt bewertet:
- Die natürliche Bodenfruchtbarkeit liegt im hohen Bereich (3,0).
- Die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird als mittel bis hoch (2,5) eingestuft.
- Auch die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit mittel bis hoch (2,5) bewertet.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation weist keine hohe oder sehr hohe Bewertung auf. Somit wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher geringen Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen.
- Die Gesamtbewertung liegt folglich im mittleren bis hohen Bereich (2,67).
- Im südwestlichen Geltungsbereich befindet sich mit ca. 2.400 m<sup>2</sup> eine Teilfläche der südlich angrenzenden Altablagerung "Werk II Fa. Rinninger". Bei Eingriffen in den Untergrund in diesem Bereich kann stellenweise verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Werden allgemein auch im übrigen Plangebiet bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein verdolter Graben mit dem Namen "NN-ZW1" (Gewässer-ID 5817). Darüber hinaus liegt nordwestlich in ca. 250 m Entfernung der "Obersee".
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Informationen vor. Aufgrund der anstehenden Böden, der vorkommenden Vegetation und der sich vor allem nach Starkregenereignissen im Bereich der Moorböden bildenden temporären Kleingewässern ist von einem hohen Grundwasserstand auszugehen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.4 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

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

- Momentan fallen im Gebiet bereits Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.
- Das Plangebiet ist bereits an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Die überwiegenden Teile des Geländes steigen nach Südosten hin leicht an. Dadurch kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

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

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

- Das Klima in Kißlegg ist gemäßigt. Der Niederschlag ist im landesweiten Vergleich hoch, auch in den Monaten, die im Monatsvergleich eher "trocken" sind. Die Klimaklassifikation nach Köppen und Geiger lautet Cfb. Die Jahresdurchschnittstemperatur in Kißlegg liegt bei 8,2°C. Jährlich fallen etwa 1.517 mm Niederschlag. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.

- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze im Norden, Osten, Süden und Südwesten in erheblichem Umfang Frischluft produzieren.
- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs und der vorhandenen Riegelwirkung der Gehölze nur relativ schwach ausbilden.
- Im Bereich der vorhandenen Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Hierdurch ist die Luftqualität in gewissem Umfang vorbelastet.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es in den angrenzenden Gebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Die Gemeinde Kißlegg wird in der naturräumlichen Gliederung Baden-Württembergs der Großlandschaft des "Voralpinen Hügel- und Moorlandes (Nr. 3) und innerhalb dieser dem Naturraum des "Westallgäuer Hügellandes" (Nr. 33) zugeordnet. Dieser ist geprägt durch seine eiszeitlich entstandenen Wiesen- und Weidelandschaften.
- Die überplante Fläche ist gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im nordöstlichen Bereich bebaut. Durch die Nutzung kommt es zu einer gewissen Vorbelastung des Landschaftsbildes aufgrund von optischen Störungen/Irritationen durch den Verkehr und die Einrichtungen. Das Plangebiet steigt nach Südosten hin leicht an und ist nicht exponiert.
- Ausgenommen der nordwestlichen Bereiche der Bestandsbebauung, weist das Gebiet in alle Himmelsrichtungen eine durch dichte Gehölzbestände geprägte, ausgesprochen wirksame Eingrünung auf, welche die Einsehbarkeit ins Gebiet auch aus großer Distanz auf wenige lichtere Stellen beschränkt. Blickbeziehungen nach Norden, Osten und Süden sind von innerhalb des Geltungsbereiches praktisch nicht gegeben.
- Kulturhistorisch bedeutsame Bestandteile finden sich nicht im überplanten Bereich. Die Gehölzbestände in den Randbereichen stellen jedoch ein ökologisch hochwertiges Element dar und tragen durch die wirksame Eingrünung vor allem zur offenen Landschaft in nördliche Richtung zu einer Aufwertung der Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes bei.

- Das Gebiet selbst besitzt durch die vorhandenen Nutzungsstrukturen keine Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet besitzt aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur, dem geschlossenen Charakter durch die eingrünenden Gehölzstrukturen und der nicht vorhandenen Wege durchs Plangebiet keine bedeutende Naherholungsfunktion. Die Bedeutung des überplanten Bereiches für die Naherholung lässt sich hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführen, wobei diese durch die vorhandenen Nutzungsstrukturen bereits stark eingeschränkt ist.
- Der westlich angrenzend verlaufende "Stolzenseeweg" fungiert als Rad-, Fuß- und Wanderweg-Verbindung in Richtung Norden zur offenen Landschaft rund um den Obersee. Der Bereich wird ganzjährig durch Erholungssuchende aufgesucht.
- Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Nutzungen sorgen für die Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region. Die Grünflächen werden landwirtschaftlich genutzt und dienen der Produktion regionaler Lebensmittel.
- Von den südwestlich, südlich und südöstlich angrenzenden Gewerbeflächen gehen Lärmemissionen aus. Von den nördlich und westlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen darüber hinaus auch Geruchsemissionen aus.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Das genannte Gewerbegebiet liegt nach Aussage der Behörden ca. 250 m von einer Fundstelle mit mittelsteinzeitlichen Funden entfernt, deren Ausdehnung noch unbekannt ist. In Anbetracht dessen und der jüngsten Forschungsergebnisse im Bereich Allgäu/Oberschwaben muss in dem jetzt überplanten Bereich mit der Erhaltung archäologischer Schichten gerechnet werden, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) handeln könnte.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche

Sonneneinstrahlung 1.161-1.197 kWh/m<sup>2</sup>. Da das Gelände nach Südosten hin leicht ansteigt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

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

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

**9.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

9.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet bleibt an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und teilweise bebaut. Damit bleibt auch die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung und der Frischluftproduktion. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete in der Umgebung und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

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

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

- Die geplante Nachnutzung der überplanten Flächen durch eine gemischte Nutzung im Nordwesten, ein Gewerbegebiet im Südwesten, eine Erweiterungsfläche des Betonwerks Rinninger im Süden und eine Freiflächen-Photovoltaikanlage dazwischen, führt zu einer

Nachverdichtung des Plangebietes. In den neu versiegelbaren Flächen geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren.

- Die Gehölze im Norden und Südwesten des Plangebietes werden als private Grünflächen mit kombinierter Pflanzbindung als zu erhalten festgesetzt. Gleiches gilt für die Waldflächen im Osten des Geltungsbereiches. Die Waldflächen im Südwesten im Zuge der Umsetzung des Vorhabens verloren und müssen im Rahmen einer Ersatzaufforstung ausgeglichen werden.
- Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes soll ein schlüssiges und nachhaltiges Gesamtkonzept für die Reaktivierung derzeit ungenutzter bzw. untergenutzter Flächen am nördlichen Ortsrand von Kiblegg geschaffen werden. Hinsichtlich der Funktionalität der Flächen für den landesweiten Biotopverbund kommt es aufgrund der Vorbelastungen, dem Erhalt der Gehölze im Norden und Osten sowie der festgesetzten Grünflächen nicht zu erheblichen Verschlechterungen. Die Verbindung der nördlich und östlich vorhandenen Gehölzbestände zur jenseits dieser liegenden offenen Landschaft und dem nordwestlich gelegenen Obersee erfährt keine Veränderung.
- Das im Plangebiet vorkommende "Rohrglanzgras-Röhricht" [34.56] muss im Zuge des Vorhabens ausgeglichen werden. Ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG bzw. § 33 Abs. 3 Ziff. 2 NatSchG Baden-Württemberg wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg eingereicht. Der Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches durch eine angepasste Nutzung des gesamten Bereichs der Freiflächen-Photovoltaikanlage und in der privaten Grünfläche im nördlichen Plangebiet vorgesehen (vgl. Ziffer 9.2.4.13).
- Die unter Ziffer 9.1.2.4 genannten, geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft im Umfeld der Planung, werden unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen nicht vom Vorhaben beeinträchtigt.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Hierfür werden folgende grünordnerische Festsetzungen aufgenommen:
  - Festsetzung von privaten Grünflächen im Norden und Südwesten des Plangebietes. Teilweise Überlappung dieser mit Pflanzbindungen zum Erhalt der in diesen Bereichen vorkommenden Gehölzbeständen.
  - Die Waldflächen im Osten des Plangebietes bleiben durch eine entsprechende Festsetzung als solche erhalten. Für die zu rodenden Waldflächen erfolgt eine Ersatzpflanzung nördlich außerhalb des Geltungsbereiches.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig sind, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe



beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Großflächige Beleuchtung von Fassaden und Werbeeinrichtungen ist ausgeschlossen.

- Zur Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von  $\leq 1,26$  aufweisen.
- Um zu gewährleisten, dass für die Pflanzungen in dem Baugebiet nur standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher verwendet werden, wird eine Pflanzliste festgesetzt.
- Zur Durchgrünung des Gebietes ist pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten.
- Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen rund um die Freiflächen-Photovoltaikanlage (z. B. Zäune, Schiebeter) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,20 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- Zum Schutz der in der weitläufigen Umgebung des Plangebietes vorkommenden Lebensräume dürfen vom Plangebiet (Gewerbegebiet und Urbanes Gebiet) nicht mehr als 0,7 tN/ha\*a Stickstoffoxide und Ammoniak emittiert werden, um das Abschneidekriterium von 0,3 kg N/ha\*a einzuhalten. Die Einhaltung dieser Werte kann auf Ebene der Baugenehmigung durch entsprechende Nachweise eingefordert werden.
- Bei konsequenter Umsetzung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten oder Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahmeprüfung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich. Eine Unzulässigkeit des Eingriffes nach § 15 Abs. 5 BNatSchG aufgrund von artenschutzrechtlichen Konflikten liegt nicht vor (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten der Sieber Consult GmbH vom 21.11.2022).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von (Intensiv)Grünland	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	– –

Pflanzung von Gehölzen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Die geplante Nachnutzung der überplanten Flächen durch eine gemischte Nutzung im Nordwesten, ein Gewerbegebiet im Südwesten, eine Erweiterungsfläche des Betonwerks Rinninger im Süden und eine Freiflächen-Photovoltaikanlage dazwischen, führt zu einer Nachverdichtung des Plangebietes. In den neu versiegelbaren Flächen gehen die Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) dauerhaft verloren.
- Vom Vorhaben sind landwirtschaftliche Ertragsflächen (Grünland) betroffen.
- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Die Hinweise zum Bodenschutz sind zu berücksichtigen (siehe Ziffer 6.17).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Hierfür werden folgende grünordnerische Festsetzungen aufgenommen:
- 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, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Dies gilt auch für die baukonstruktiven Elemente der Freiflächen-Photovoltaikanlage.
- Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
<b>anlagenbedingt</b>		
Erichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Der an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufende verdolte Graben mit dem Namen "NN-ZW1" (Gewässer-ID 5817) bleibt vom Vorhaben unberührt.
- Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist – sofern erforderlich – bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen.
- Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist gem. § 49 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.
- Durch das mögliche Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers.
- Die durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte Nachverdichtung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Hierfür werden folgende grünordnerische Festsetzungen aufgenommen:
- 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 nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Dies gilt auch für die baukonstruktiven Elemente der Freiflächen-Photovoltaikanlage.
- Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig (§ 3 Abwasserverordnung).
- Da das anfallende Niederschlagswasser breitflächig versickert, ist für die Reinigung der Module nur Wasser ohne Reinigungsmittel einzusetzen, um das Grundwasser vor Belastungen zu schützen (nur unbelastetes Niederschlagswasser darf versickert werden).
- Transformatoren und Batteriespeicher sind entsprechend den Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) aufzustellen und zu betreiben. Je nach Mengen und Wassergefährdungsklassen der Komponenten sind bei Transformatoren und Batteriespeicher ausreichende Rückhaltevolumina für den Fall von Leckagen oder Brandereignissen herzustellen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

#### 9.2.3.4 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und weiterhin der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem

Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

- Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko unter anderem bei Starkregen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu reduzieren, sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

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

- Durch die ermöglichte Nachverdichtung im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes und der Neuversiegelung bislang offener Flächen, wird die Kaltluftentstehung im Plangebiet verringert und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Im Bereich des Sonstigen Sondergebiets "Freiflächen-Photovoltaikanlage" (SO) und der festgesetzten Grünfläche ohne überlagerter Pflanzbindung bleibt die Kaltluftentstehung auch nach Umsetzung des Vorhabens erhalten.
- Die für die Produktion von Frischluft bedeutenden Gehölzbestände innerhalb des überplanten Bereiches bleiben mit Ausnahme der südlichen Bestände per Festsetzung und werden durch weitere Gehölzpflanzungen (siehe Aufzählung unten) ergänzt. Hinsichtlich der temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung der Gehölze dürften sich mittel- bis langfristig keine Verschlechterungen ergeben.
- Die zusätzliche Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung erhöhen und die Verdunstung der betroffenen Flächen weiter einschränken. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird sich der Verkehr vermutlich geringfügig erhöhen. Eine geringfügige Zunahme der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist daher möglich.
- Durch die künftig extensive landwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grünflächen innerhalb des Plangebietes kommt es künftig in den angrenzenden Gebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder

Pflanzenschutzmitteln). Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.

- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet 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, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden. Durch das festgesetzte Sonstige Sondergebiet "Freiflächen-Photovoltaikanlage" (SO) wird künftig ein wichtiger Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Plangebiet geleistet. Die hierdurch erzeugte Energie soll direkt vor Ort Verwendung finden. Auf diese Weise kann der Bedarf an konventionellen Energieformen und damit auch der CO<sub>2</sub> erheblich reduziert werden. Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft reduziert werden. Hierfür werden folgende grünordnerische Festsetzungen aufgenommen:
  - Festsetzung von privaten Grünflächen im Norden und Südwesten des Plangebietes. Teilweise Überlappung dieser mit Pflanzbindungen zum Erhalt der in diesen Bereichen vorkommenden Gehölzbeständen. Hierdurch bleibt die Frischluftproduktion und die temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung weitestgehend erhalten.
  - Die Waldflächen im Osten des Plangebietes bleiben durch eine entsprechende Festsetzung ebenfalls als solche erhalten.
  - Zur Durchgrünung des Gebietes ist pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Hierdurch werden die kleinklimatischen Auswirkungen weiter reduziert.
  - Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten. Dies verringert die Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt und trägt durch Verdunstungskühlung zu einer Abmilderung der kleinklimatischen Auswirkungen bei.
  - Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.
  - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Teilweiser Verlust der Gehölzflächen/des Intensivgrünlands	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
Erhalt von Grünflächen / Pflanzung von Gehölzen	Verbesserung des Kleinklimas	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil bislang offene Grünflächen versiegelt werden. Die Auswirkungen beziehen sich dabei jedoch auf den unmittelbaren Geltungsbereich des Plangebietes.
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die über den überplanten Bereich hinaus reichen, können aufgrund der in nördliche, östliche, südliche und südwestliche Richtung vorhandenen, äußerst wirksamen Eingrünung durch die Gehölzbestände ausgeschlossen werden. Vorhandene Blickbeziehungen werden durch die Nachverdichtung nicht beeinträchtigt.
- Die Gehölzstrukturen in den Randbereichen werden mit Ausnahme der südlichen Bestände als landschaftsästhetisch und ökologisch hochwertige Elemente durch entsprechende Festsetzungen (private Grünflächen, Pflanzbindungen) erhalten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Hierfür werden folgende grünordnerische Festsetzungen aufgenommen:
- Festsetzung von privaten Grünflächen im Norden und Südwesten sowie von Waldflächen im Osten des Plangebietes. Teilweise Überlappung dieser mit Pflanzbindungen zum Erhalt der in diesen Bereichen vorkommenden Gehölzbeständen. Hierdurch bleibt die äußerst wirksame Eingrünung in nördliche Richtung zur offenen Landschaft erhalten.
- Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze

zugelassen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5% der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

- Zur Durchgrünung des Gebietes ist pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Hierdurch werden auch die Auswirkungen der Nachverdichtung auf den unmittelbar überplanten Bereich verringert.
- Durch die Inhalte des § 9 Abs. 1 S. 1 LBO wird gewährleistet, dass mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Freiflächen (sogenannte Schottergärten), die den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung erwecken, vermieden werden. Stattdessen wird eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten gefördert. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des unmittelbaren Landschaftsbildes	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Nachverdichtung in einem Bereich mit praktisch keinen Blickbeziehungen zur offenen Landschaft	+
Entfernung der südlichen Gehölzfläche	Verlust von Eingrünung in diesem Bereich	–
Durchgrünung des Plangebietes, private Grünflächen, Pflanzbindungen	Erhalt der wirksamen Eingrünung	+ +
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die geringe Bedeutung des überplanten Bereiches für die Naherholung wird durch die ermöglichte Nachverdichtung nicht weiter beeinträchtigt, da die für das Landschaftsbild bedeutsamen Eingrünungsstrukturen im Norden, Osten und Südwesten erhalten bleiben.
- Der westlich angrenzend verlaufende "Stolzenseeweg" fungiert auch weiterhin als Rad-, Fuß- und Wanderweg-Verbindung in Richtung Norden zur offenen Landschaft rund um den Obersee und wird durch das Vorhaben in dieser Funktion nicht beeinträchtigt.



- Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Nutzungen sorgen für die Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region. Durch die geplanten Vorhaben werden weitere Arbeitsplätze geschaffen. Die Grünflächen werden im Bereich des Sonstigen Sondergebiets "Freiflächen-Photovoltaikanlage" (SO) künftig extensiv genutzt und bleiben damit der ortsansässigen Landwirtschaft zur Produktion regionaler Lebensmittel erhalten. Gleiches gilt für die nördlichen Grünflächen, die durch die Festsetzung von privaten Grünflächen bestehen bleiben.
- Die Umsetzung des Sonstigen Sondergebiets "Freiflächen-Photovoltaikanlage" (SO) dient darüber hinaus der Erzeugung erneuerbarer Energien. Durch das Vorhaben wird demnach nicht nur ein Beitrag zur Erreichung der Klimaziele, sondern auch zur Reduktion der Gefahren des Klimawandels für den Menschen geleistet.
- Auch künftig gehen von den südwestlich, südlich und südöstlich angrenzenden Gewerbeflächen Lärmemissionen und von den nördlich und westlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen Geruchsemissionen aus.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Hierfür werden folgende grünordnerische Festsetzungen aufgenommen:
- Die grünordnerischen Festsetzungen (private Grünflächen, Pflanzbindungen, Gehölzpflanzungen) tragen neben ihrer ökologischen Bedeutung auch zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Plangebiet und damit zu gesunden Arbeitsbedingungen bei.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze, Produktion erneuerbarer Energien	++
Erhalt von Grünflächen und Gehölzen / Pflanzung neuer Gehölze	Verbesserung der Aufenthaltsqualität	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

- Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen
- Da das Plangebiet ca. 250 m von einer Fundstelle mit mittelsteinzeitlichen Funden entfernt liegt deren Ausdehnung noch unbekannt ist, muss in dem jetzt überplanten Bereich mit der Erhaltung archäologischer Schichten gerechnet werden, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) handeln könnte. Sollten in bislang nicht überbauten Flächen sowie in nicht unterkellerten Bereichen Neubauten oder sonstige Erdarbeiten (Wegebaumaßen, Leitungsverlegung) geplant werden, sind ggf. Maßnahmen von Seiten der archäologischen Denkmalpflege notwendig, da an der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht. Es wird daher empfohlen, im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen Baggerschürfe unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart durchzuführen, um das Gelände archäologisch zu prospektieren. Synergieeffekte mit der Erstellung von Baugrunduntersuchungen sind dabei möglich.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund 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 Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird

zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".

- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft 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). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

#### 9.2.3.10 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. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

#### 9.2.3.11 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 nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der

Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

#### 9.2.3.12 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)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu vermuten.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Da das Gelände nach Südosten hin leicht ansteigt, ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Durch die Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets "Freiflächen-Photovoltaikanlage" (SO) wird die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ("Energiepark") ermöglicht. Die hierdurch gewonnenen erneuerbaren Energien sollen direkt vor Ort genutzt werden. Dies trägt zur Erreichung der internationalen, europäischen und nationalen Klimaschutzziele und -maßnahmen bei.
- Da ab dem 01.01.2022 eine Solardachpflicht bei Errichtung von Nichtwohngebäuden gemäß §8a KSG BW besteht, wird auch im Bereich der neuen Gebäude eine flächensparende Doppelnutzung (PV-Anlagen auf Gebäudeflächen) erzielt, die die Flächen optimal ausnutzt und eine vollständige Verlagerung von bisher ausgewiesenen Gewerbeflächen auf andere Standorte im Gemeindegebiet zumindest reduziert.

#### 9.2.3.14 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.

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

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

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

- 9.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Für den gesamten Änderungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" (rechtsverbindlich seit 09.03.1978, letzte Änderung rechtsverbindlich seit 15.01.1998), der mittlerweile zweimal geändert wurde. Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist daher der planungsrechtliche Bestand der zukünftigen Planung und den damit verbundenen Eingriffsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Ein Ausgleichsbedarf entsteht dort, wo zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Im vorliegenden Planungsfall geschieht dies durch die Erhöhung der GRZ und der Änderung der baulichen Nutzung im Bereich bislang festgesetzter Futteranbauflächen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine Ausgleichsflächen festgesetzt. Die im südlichen Bereich zu pflanzenden Gehölze stellen Sträucher da. Die real vorhandene Eingrünung im Norden, Osten, Süden und Südwesten ist daher freiwillig und ohne baurechtliche Notwendigkeit umgesetzt worden. Sie wird damit in der nachfolgenden Bilanzierung weitestgehend als Aufwertung des baurechtlichen Bestandes behandelt.
- 9.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.
- 9.2.4.3 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Festsetzung von privaten Grünflächen im Norden und Südwesten des Plangebietes (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Festsetzung von Pflanzbindungen sowie von Wald im Osten des Plangebietes zum Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Pflanzung und Erhalt von einem Laubbaum und einem Strauch pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche zur Durchgrünung des Gebietes (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektendicht eingekofferten Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaikmodulen, die einen Brechungsindex von  $\leq 1,26$  aufweisen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden. Dies gilt auch für die baukonstruktiven Elemente der Freiflächen-Photovoltaikanlage (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Transformatoren und Batteriespeicher sind entsprechend den Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) aufzustellen und zu betreiben. Je nach Mengen und Wassergefährdungsklassen der Komponenten sind bei Transformatoren und Batteriespeicher ausreichende Rückhaltevolumina für den Fall von Leckagen oder Brandereignissen herzustellen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen rund um die Freiflächen-Photovoltaikanlage (z. B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur

Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,20 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Zum Schutz der in der weitläufigen Umgebung des Plangebietes vorkommenden Lebensräume dürfen vom Plangebiet (Gewerbegebiet und Urbanes Gebiet) nicht mehr als 0,7 t N/ha\*a Stickstoffoxide und Ammoniak emittiert werden, um das Abschneidekriterium von 0,3 kg N/ha\*a einzuhalten. Die Einhaltung dieser Werte kann auf Ebene der Baugenehmigung durch entsprechende Nachweise eingefordert werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

#### 9.2.4.4 Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft im planungsrechtlichen Bestand:

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" (rechtsverbindlich seit 09.03.1978, letzte Änderung rechtsverbindlich seit 15.01.1998) ist innerhalb der "Zone K" ein Gewerbegebiet mit einer GRZ 0,2 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt zudem die zulässige Überschreitung um die Hälfte. Bei der festgesetzten GE-Fläche von 36.896 m<sup>2</sup> kann demnach eine Fläche von insgesamt 11.072 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

#### 9.2.4.5 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

##### Schutzgut Arten und Lebensräume:

Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand (inkl. planungsrechtlicher Zulässigkeiten) der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird.

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese	31.740	13	412.620
34.56	Rohrglanzgras-Röhricht	1.262	17	21.454
60.60/34.56	Nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen), davon Rohrglanzgras-Röhricht	1.900	17	32.300
41.10	Feldgehölz	6.572	17	111.724
60.10	Mögliche planungsrechtliche Versiegelung	11.072	1	11.072
60.60	Nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	23.924	4	95.696
60.21	Bestehende Straßen und Wege (voll versiegelt)	822	1	822



Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	Überbaubare Flächen in dem Urbanen Gebiet (MU) (GRZ) von 0,4 plus gesetzlich zulässige Überschreitung	12.406	1	12.406
60.22, 60.23	Mit teilversiegelten Belägen zusätzliche überbaubare Flächen in dem Urbanen Gebiet (MU)	4.136	2	8.272
60.60	Nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, unversiegelte Außenanlagen) in dem Urbanen Gebiet (MU)	4.136	4	16.544
60.10, 60.21	Überbaubare Flächen in dem Gewerbegebiet (GE) (GRZ) von 0,6 plus gesetzlich zulässige Überschreitung	10.422	1	10.422
60.22, 60.23	Mit teilversiegelten Belägen zusätzliche überbaubare Flächen in dem Gewerbegebiet (GE)	-	2	-
60.60	Nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, unversiegelte Außenanlagen) in dem Gewerbegebiet (GE)	2.604	4	10.416
60.10, 60.21	Überbaubare Flächen in dem Sonstigen Sondergebiet "Freiflächen-Photovoltaikanlage" (SO)*	50	1	50



60.60/34.56	Nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, unversiegelte Außenanlagen) in dem Sonstigen Sondergebiet "Freiflächen-Photovoltaikanlage" (SO) / Ausdehnung des Rohrglanzgras-Röhrichts im Bereich des Waldabstandes von 10 m **	1.593	17	27.081
60.60/34.56	Nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, unversiegelte Außenanlagen) in dem Sonstigen Sondergebiet "Freiflächen-Photovoltaikanlage" (SO) / Ausdehnung des Rohrglanzgras-Röhrichts zwischen den Reihen der PV-Module (10 %) **	2.611	17	44.387
60.60/60.80	Nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, unversiegelte Außenanlagen) in dem Sonstigen Sondergebiet "Freiflächen-Photovoltaikanlage" (SO) / Restfläche (90 %)	23.500	13	305.500
60.21	Bestehende Straßen und Wege (voll versiegelt)	770	1	770
34.56	Private Grünfläche Ausdehnung des Rohrglanzgras-Röhrichts **	5.190	17	88.230
41.10	Feldgehölz (im Bereich der festgesetzten Pflanzbindungen)	5.236	17	89.012
41.10	Feldgehölz (festgesetzter Wald im Osten)	4.638	17	78.846
Summe Planung		77.292		691.936

\* Notwendige Nebengebäude (bspw. Trafo): 30 m; Pfahlgründungen der Modultische: 100 cm<sup>2</sup> pro Pfahl = großzügig gerundete Gesamtversiegelung von 50 m<sup>2</sup>

\*\* Die Ausdehnung des Rohrglanzgras-Röhrichts ist als interne Ausgleichsmaßnahme vorgesehen (siehe hierzu Ziffer 9.2.4.14)

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	691.936
Summe Bestand	685.688
Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsüberschuss)	+ 6.248

9.2.4.6 Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von **6.248 Ökopunkten**.

#### 9.2.4.7 Schutzgut Boden:

Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0- "Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 - "Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung gebietsweise maximal als hoch bzw. sehr hoch). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

9.2.4.8 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m<sup>2</sup> mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt im Bereich des Niedermoortorfs bei 2,16 und im Bereich des fluvialen Schotters bei 2,67, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

9.2.4.9 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- In dem Urbanen Gebiet (MU) vollständig versiegelbare Fläche GRZ plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 12.406 m<sup>2</sup>
- Mit teilversiegelten Belägen gemäß Festsetzung 2.5 zusätzliche überbaubare Flächen in dem Urbanen Gebiet (MU): 4.136 m<sup>2</sup>
- In dem Gewerbegebiet (GE) vollständig versiegelbare Fläche GRZ plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 10.422 m<sup>2</sup>
- Mit teilversiegelten Belägen gemäß Festsetzung 2.5 zusätzliche überbaubare Flächen in dem Gewerbegebiet (GE): -
- Überbaubare Flächen in dem Sonstigen Sondergebiet "Freiflächen-Photovoltaikanlage" (SO): 50 m<sup>2</sup>

Von dieser Gesamtfläche von 27.014 m<sup>2</sup> muss die gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan zulässige Versiegelung (überbaubare Flächen: 11.072 m<sup>2</sup>) abgezogen werden.

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 15.942 m<sup>2</sup>.

Gemäß der Bodenkarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) kommen die beiden geologischen Einheiten im Gebiet sehr kleinräumig wechselnd vor. Die Fläche der jeweiligen Nutzungstypen wird beim Bestand und der Planung daher auf zwei

gleichgroße Flächenanteile mit unterschiedlicher Bewertung (Niedermoortorf (1) und fluvialer Schotter (2)) aufgeteilt.

Die Böden am Standort sind verdichtungsempfindlich. Es wird zu Bodenbeeinträchtigungen durch den Bau der "Freiflächen-Photovoltaikanlage" im Sonstigen Sondergebiet (SO) kommen, die irreversibel sind. Deshalb wird ein Abschlag von 10% der Wertigkeit für baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens angesetzt.

Bestand (Boden)	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufen (in Klammern Bewertung)	Gesamt-Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Fettwiese (1)	15.870	1,5-3,0-2,0 (2,16)	8,66	137.434
Fettwiese (2)	15.870	3,0-2,5-2,5 (2,66)	10,66	169.174
Rohrglanzgras-Röhricht (1)	1.581	1,5-3,0-2,0 (2,16)	8,66	13.691
Rohrglanzgras-Röhricht (2)	1.581	3,0-2,5-2,5 (2,66)	10,66	16.853
Feldgehölz (1)	3.286	1,5-3,0-2,0 (2,16)	8,66	28.457
Feldgehölz (2)	3.286	3,0-2,5-2,5 (2,66)	10,66	35.029
Mögliche planungsrechtliche Versiegelung	11.072	-	-	0
Nicht überbaubare Fläche (1)	11.962	1,5-3,0-2,0 (2,16)	8,66	103.591
Nicht überbaubare Fläche (2)	11.962	3,0-2,5-2,5 (2,66)	10,66	127.515
Festgesetzte Straßen (voll versiegelt)	822	-	-	0
<b>Summe</b>	<b>77.292</b>			<b>631.744</b>

Planung (Boden)	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufen (in Klammern Bewertung)	Gesamt-Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Bestehende Versiegelung	11.072	0-0-0 (0)	-	0
Max. Neuversiegelung	15.942	0-0-0 (0)	-	0
Nicht überbaubare Fläche (MU) + (GE) (1)	3.370	1,5-3,0-2,0 (2,16)	8,66	29.184
Nicht überbaubare Fläche (MU) + (GE) (2)	3.370	3,0-2,5-2,5 (2,66)	10,66	35.924
Nicht überbaubare Fläche (SO) (1)	13.852	1,5-3,0-2,0 (2,16)	7,76	107.492
Abschlag 10%		- 10% = (1,94)		
Nicht überbaubare Fläche (SO) (2)	13.852	3,0-2,5-2,5 (2,66)	9,56	132.425
Abschlag 10%		- 10% = (2,39)		
Bestehende Straßen (voll versiegelt)	770	0-0-0 (0)	-	0

Private Grünfläche (1)	2.595	1,5-3,0-2,0 (2,16)	8,66	22.473
Private Grünfläche (2)	2.595	3,0-2,5-2,5 (2,66)	10,66	27.663
Feldgehölz (Pflanzbindungen) (1)	2.618	1,5-3,0-2,0 (2,16)	8,66	22.672
Feldgehölz (Pflanzbindungen) (2)	2.618	3,0-2,5-2,5 (2,66)	10,66	27.908
Feldgehölz (1) (Wald im Osten)	2.319	1,5-3,0-2,0 (2,16)	8,66	20.083
Feldgehölz (2) (Wald im Osten)	2.319	3,0-2,5-2,5 (2,66)	10,66	24.721
<b>Summe</b>	<b>77.292</b>			<b>450.545</b>

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	450.545
Summe Bestand	631.744
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	-181.199

9.2.4.10 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **181.199 Ökopunkten**.

#### 9.2.4.11 Schutzgut Landschaftsbild:

Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt verbal-argumentativ. Das gemeinsame Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) stellt auf Seite 67 folgenden Sachverhalt für Vorhaben des Eingriffstyps 3 dar:

"Sonstige Baugebiete und Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m<sup>2</sup>, Bagatellschwelle abhängig von der Sensibilität der Landschaft gegenüber dem Bauvorhaben (in begründeten Einzelfällen kann in Abstimmung mit der UNB davon abgewichen werden).

Im vorliegenden Fall wird von einer Berechnung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Landschaftsbild abgesehen. Dies vor dem Hintergrund, dass durch die Errichtung der neuen Baukörper das Landschaftsbild lediglich dadurch eine Beeinträchtigung erfährt, weil bislang offene Grünflächen versiegelt werden. Die Auswirkungen beziehen sich dabei jedoch auf den unmittelbaren Geltungsbereich des Plangebietes. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die über den überplanten Bereich hinaus reichen, können aufgrund der in nördliche, östliche, südliche und südwestliche Richtung vorhandenen, äußerst wirksamen Eingrünung durch die Gehölzbestände ausgeschlossen werden. Die real vorhandene Eingrünung in den genannten Himmelsrichtungen ist freiwillig und ohne baurechtliche Notwendigkeit umgesetzt worden. Vorhandene Blickbeziehungen werden durch die Nachverdichtung nicht beeinträchtigt. Die Gehölzstrukturen in den Randbereichen werden mit

Ausnahme der südlichen Bestände als landschaftsästhetisch und ökologisch hochwertige Elemente durch entsprechende Festsetzungen (private Grünflächen, Pflanzbindungen) erhalten.

Ausgleichsbedarf	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	+ 6.248
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 181.199
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	-
Differenz Ausgleichsbedarf	- 174.951

9.2.4.12 Für die Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden und Landschaftsbild ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **174.951 Ökopunkten**.

9.2.4.13 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen:

Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden teilweise innerhalb aber auch außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

**Ausgleichsmaßnahme I (intern; Fl.-Nrn. 252, 252/1 und 252/2 (Teilflächen), Gemarkung Kißlegg):**

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Ausgleichsmaßnahme betrifft die Ausdehnung des Rohrglanzgras-Röhrichts (vgl. hierzu auch Ziffern 2.21). Dieses kommt nur stellenweise dominant vor (vgl. Ziffer 9.2.4.6), ist in den übrigen Grünlandbereichen aber zumindest initial vorhanden. Insgesamt gedeiht das faktische Biotop auf einer Flächengröße von 1.262 m<sup>2</sup> (siehe hierzu Ziffer 9.2.4.5). Eine flächige Ausdehnung der Bestände ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der verbleibenden nicht überdeckten Wiesenstreifen zwischen den PV-Modulen in Teilbereichen durch eine angepasste Pflege möglich. Die rechnerische Aufwertung wurde bereits oben in der Gegenüberstellung von Bestand und Planung beim Schutzgut Arten und Lebensräume berücksichtigt. Nachfolgend wird daher lediglich die vorzunehmende Pflege festgelegt und beschrieben (vgl. hierzu Ziffer 3.2):

- Die gesamte Fläche ist einschürig im Herbst zu mähen. Die Mahd darf nur vom 1. September bis zum 30. September erfolgen.
- Dabei sollten mindestens 20% der Fläche als Brache belassen, also von der Mahd ausgenommen, und erst im Folgejahr gemäht werden.
- Die Bereiche mit Brache rotieren dabei auf der Fläche, es sind also jährlich wechselnde Abschnitte als Brache zu belassen.
- Das Mahdgut ist abzutransportieren.
- Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

## **Ausgleichsmaßnahme II (extern; Fl.-Nr. 255/1 (Teilfläche), Gemarkung Kißlegg):**

Darüber hinaus ist vom Vorhaben Wald im Sinne des § 2 LWaldG betroffen. Teile dieser Bestände werden im Zuge des Vorhabens gerodet. Hierfür ist ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG erforderlich und eine Ersatzaufforstung zu erbringen. Die betroffene Waldfläche ist etwa 4.600 m<sup>2</sup> groß. Davon befinden sich 3700 m<sup>2</sup> auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 252/2 und 900 m<sup>2</sup> auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 259/2 (Gemarkung Kißlegg) (siehe nachfolgender Lageplan zum Antrag auf Waldumwandlung).

Der Waldausgleich erfolgt nördlich außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 255/1 (Gemarkung Kißlegg). Die Fläche wird momentan als Grünland genutzt und stellt sich aufgrund der intensiven Nutzung als ausgesprochen artenarm dar. Gemäß den Angaben im Daten- und Kartendienst der LUBW werden für die Fläche als potenzielle natürliche Vegetation Schwarzerlenbruchwälder im Übergang zu Eschen-Erlen-Sumpfwald sowie Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Übergang zu Hainsimsen-Tannen-Buchenwald angegeben. Die zu pflanzenden Baumarten orientieren sich anhand der in diesen Waldgesellschaften vorherrschenden Baumarten (siehe weiter unten). Der Ausgleich wird für die gesamte betroffene Waldfläche durchgeführt, also auch für die außerhalb des Geltungsbereiches zu rodende Teilfläche. Die dadurch erzielte Aufwertung wird mit dem naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf verrechnet. Die Ersatzaufforstung kombiniert also den forstrechtlichen und baurechtlichen Ausgleichsbedarf. Die Aufforstung erfolgt auf einer Länge von 130 m und einer Breite von 36 m. Auf diese Weise werden 4.680 m<sup>2</sup> neu aufgeforstet.

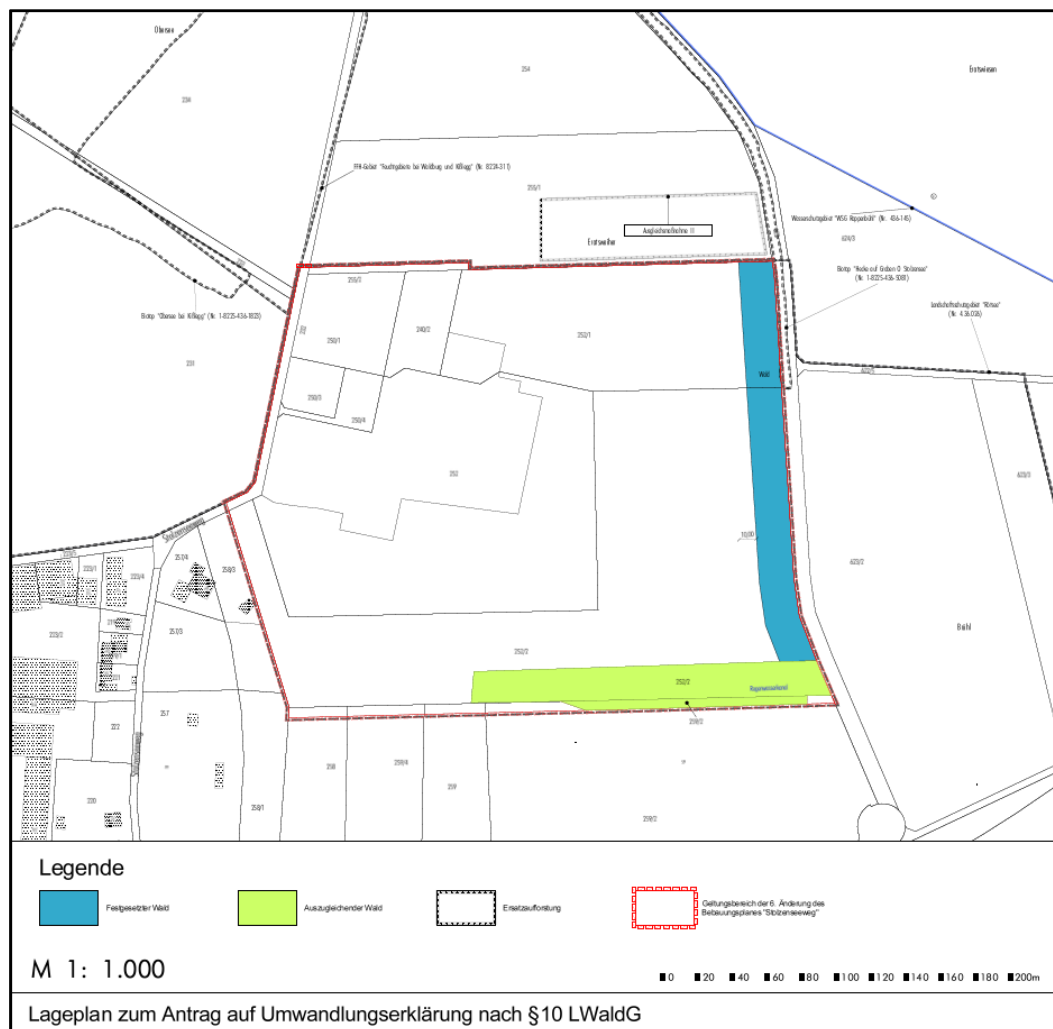
Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (vgl. hierzu auf Ziffer 3.3):

- Zur Schaffung eines standortgerechten Laubmischbestandes sind standortheimische Laubbäume in einer angemessenen Durchmischung zu pflanzen. Das Pflanzmaterial sollte gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.
- Aus Gründen der Artenvielfalt und zur Erreichung eines klimastabilen Mischbestandes sind alle unten aufgeführten Baumarten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Auf Pflanzungen der Gewöhnlichen Esche (*Fraxinus excelsior*) ist aufgrund des Eschentriebsterbens zu verzichten. Die Art kann sich aufgrund der im Plangebiet vorkommenden Bestände von selbst in die Aufforstungsfläche aussäen. Es sind ausschließlich nachfolgende Arten zulässig:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
- Moor-Birke (*Betula pubescens*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

## Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)

- Zwischen den Reihen und den zu pflanzenden Bäumen innerhalb einer Reihe ist ein Pflanzabstand von drei Metern einzuhalten. Die Anordnung der zu pflanzenden Bäume kann dabei zur Erreichung eines naturnahen Erscheinungsbildes von einer strikt linearen Struktur abweichen.
- Einzelne Bereiche können unbepflanzt belassen werden, um einer natürlichen Entwicklung (Sukzession) Raum zu geben. Die Fläche hierfür darf jedoch nicht mehr als 10% der Gesamtfläche ausmachen und ist über die Gesamtfläche gleichmäßig zu verteilen.
- Aufgrund der Biberbesiedlung im Bereich des westlich angrenzenden Grabens sollten die Pflanzungen der Gehölze in Bachgrabennähe eingezäunt bzw. mit Drahtthosen gesichert werden.
- Die Aufforstung ist vor Umsetzung mit der Unteren Forstbehörde im Landratsamt Ravensburg abzustimmen.



### Ausgleichsmaßnahme III (extern; Fl.-Nr. 255/1 (Teilfläche), Gemarkung Kißlegg):

Ein weiterer Teil des Ausgleichsbedarf wird ebenfalls nördlich außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 255/1 (Gemarkung Kißlegg) erbracht. Wie oben bereits beschrieben, wird die Fläche momentan als Grünland genutzt und stellt sich aufgrund der intensiven Nutzung als ausgesprochen artenarm dar. Durch die Pflanzung einer Feldhecke als Waldmantel kann ein ökologisch wertvoller Übergang zwischen der neu entstehenden Waldfläche (Ausgleichsmaßnahme II) und des daran angrenzenden Extensivgrünlands (Ausgleichsmaßnahme IV) erreicht werden. Die Pflanzung erfolgt auf einer Länge von 170 m und einer Breite von 10 m. Auf diese Weise werden 1.700 m<sup>2</sup> bepflanzt.

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (vgl. hierzu auf Ziffer 3.4):

- Zur Schaffung eines Waldmantels sind standortheimische Sträucher (dreireihig) in einer angemessenen Durchmischung zu pflanzen.
- Zwischen den Reihen und den zu pflanzenden Sträuchern innerhalb einer Reihe ist ein Pflanzabstand von drei Metern einzuhalten. Die Anordnung der zu pflanzenden Sträucher kann dabei zur Erreichung eines naturnahen Erscheinungsbildes von einer strikt linearen Struktur abweichen. Aus Gründen der Artenvielfalt sind mindestens zwei verschiedene Baumarten (Überhälter) und acht verschiedene Straucharten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Das Pflanzmaterial sollte gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.
- Um eine Verjüngung des Gehölzbestandes und ein Nebeneinander von jungen und alten Gehölzen zu gewährleisten, ist die Hecke in drei etwa gleichgroße Abschnitte einzuteilen (bei einer Länge des Waldrandes von 170 m sind dies pro Abschnitt gut 50 m). Erstmals nach 10 Jahren sind diese Abschnitte jährlich abwechselnd durch Auf-den-Stock-setzen zu pflegen (Überhälter bleiben unberührt).
- Die Pflegemaßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.v.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres durchzuführen.
- Als Überhälter sind Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*) und Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) zu verwenden.
- Als Sträucher sind Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), *Eingriffeliger Weißdorn* (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), *Schlehe* (*Prunus spinosa*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), *Echter Kreuzdorn* (*Rhamnus cathartica*), *Hundsrose* (*Rosa canina*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) und Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) in einer angemessenen Durchmischung zu pflanzen. Dornensträuchern (oben *kursiv* aufgeführt) müssen dabei einen Mindestanteil von 50 % ausmachen. Diese sind bevorzugt an den Randbereichen der neuen Hecke zu pflanzen, um auf diese Weise beruhigte Bereiche für Tiere im Inneren der Hecke zu schaffen.



- Bei Abgang sind die Bäume (Überhälter) bevorzugt als Totholz stehen zu belassen. Sofern eine Entnahme abgestorbener Bäume aus Gründen der Sicherungspflicht unabdingbar werden sollte, sind diese zeitnah durch eine Neupflanzung zu ersetzen. Abgehende Sträucher sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.
- Aufgrund der Biberbesiedlung im Bereich des westlich angrenzenden Grabens sollten die Pflanzungen der Gehölze in Bachgrabennähe eingezäunt bzw. mit Drahtthosen gesichert werden.

#### **Ausgleichsmaßnahme IV (extern; Fl.-Nr. 255/1 (Teilfläche), Gemarkung Kißlegg):**

Ein weiterer Teil des Ausgleichsbedarf wird ebenfalls nördlich außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 255/1 (Gemarkung Kißlegg) erbracht. Wie oben bereits beschrieben, wird die Fläche momentan als Grünland genutzt und stellt sich aufgrund der intensiven Nutzung als ausgesprochen artenarm dar. Durch die Extensivierung der in Bereichen feuchten Fläche kann die Artenvielfalt deutlich erhöht werden. Die Extensivierung erfolgt auf einer Länge von etwa 132 m und einer Breite von rund 23 m. Auf diese Weise sind mindestens 3.027 m<sup>2</sup> zu extensivieren.

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (vgl. hierzu auf Ziffer 3.5):

- Die Fläche ist in den ersten 5 Jahren durch 3 bis 4-schürige Mahd auszuhagern. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Nach Ablauf der 5 Jahre zur Aushagerung der Fläche ist zur Erhöhung der Artenvielfalt bevorzugt die Methode der Mahdgutübertragung von lokalen Spenderflächen anzuwenden:
- Sofern im gleichen Naturraum der Ausgleichsflächen geeignete Spenderflächen vorhanden sind, kann eine Mahdgutübertragung durchgeführt werden. Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit dem zuständigen Landschaftserhaltungsverband durchzuführen. Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsfläche ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamte Ausgleichsfläche mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurde.
- Sollte keine Mahdgutübertragung möglich sein, ist in begründeten Fällen das Verwenden von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) zulässig. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Ausgleichsflächen Ansaat-Streifen anzulegen. Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen. Es sind mindestens drei räumlich getrennte Ansaat-Streifen anzulegen die insgesamt mindestens 25 % der Ausgleichsflächen betragen.
- Nach 5 Jahren ist ein Monitoring und eine Abstimmung mit dem Sachgebiet Naturschutz im Landratsamt Ravensburg notwendig, um zu entscheiden, ob eine Mahdgutübertragung oder Ansaatstreifen auf den Flächen angelegt werden können bzw. müssen.

- Die Fläche ist nach 5 Jahren durch 2-schürige Mahd zu pflegen. Der Mahd-Zeitpunkt kann witterungsbedingt variieren, wobei die 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

#### **Ausgleichsmaßnahme V (extern; Fl.-Nr. 231, (Teilfläche), Gemarkung Kißlegg):**

Der restliche Anteil des Ausgleichsbedarfs wird westlich außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 231 (Gemarkung Kißlegg) erbracht. Die Fläche wird momentan als Grünland genutzt und stellt sich aufgrund der intensiven Nutzung als ausgesprochen artenarm dar. Durch die angepasste Pflege der in Bereichen feuchten Fläche kann sich das Artenspektrum des angrenzenden Biotops "Obersee bei Kisslegg" (Biotop-Nr. 1-8225-436-1823) auf den zugeordneten Bereich ausdehnen und die Artenvielfalt mit geringem Aufwand deutlich erhöht werden.

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (vgl. hierzu auf Ziffer 3.6):

- Die Fläche ist einschürig im Herbst zu mähen. Die Mahd darf nur vom 1. September bis zum 30. September erfolgen.
- Das Mahdgut ist abzutransportieren.
- Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

9.2.4.14 Die o. g. Ausgleichsflächen und -maßnahmen, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden, sind unter Ziffer 3 flächig abgegrenzt und im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (artenarm) / Ausgleichsmaßnahme II	4.680	8	37.440
33.41	Fettwiese (artenarm) / Ausgleichsmaßnahme III	1.700	8	13.600
33.41	Fettwiese (artenarm) / Ausgleichsmaßnahme IV	3.027	8	24.216
33.41	Fettwiese (artenarm) / Ausgleichsmaßnahme V	11.944	8	95.552
	<b>Summe Bestand</b>	<b>21.351</b>		<b>170.808</b>

Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
56.10	Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald / Ausgleichsmaßnahme II	4.680	*17	79.560
41.22	Feldhecke (Waldmantel) / Ausgleichsmaßnahme III	1.700	14	23.800
33.41	Fettwiese (artenreich) / Ausgleichsmaßnahme IV	3.027	13	39.351
34.62	Sumpfschilf-Ried / Ausgleichsmaßnahme V	11.944	17	203.048
	<b>Summe Planung</b>	<b>21.351</b>		<b>345.759</b>

\* Der Planungswert von 21 ÖP/m<sup>2</sup> wurde wegen der noch fehlenden Waldbodenflora um 20% reduziert

Summe Planung Ausgleichsmaßnahme	345.759
Summe Bestand	170.808
<b>Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)</b>	<b>+ 174.951</b>

9.2.4.15 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

<b>Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>Ökopunkte</b>
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	+ 6.248
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 181.199
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	-
Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen	+ 174.951
<b>Differenz Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss)</b>	<b>0</b>

9.2.4.16 Ergebnis: 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.

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

9.2.5.1 Das Erfordernis der Planung ist ausführlich in der städtebaulichen Begründung unter Ziffer 8.2.1 beschrieben. Die geplante Nachnutzung der zu überplanenden Flächen durch eine gemischte Nutzung im Nordwesten, ein Gewerbegebiet im Südwesten, eine Erweiterungsfläche des Betonwerks Rinninger im Süden und eine Freiflächen-Photovoltaikanlage dazwischen, deren Energie direkt vor Ort vom Betonwerk und weiteren, neu anzusiedelnden Gewerbebetrieben im urbanen Gebiet (MU) bzw. Gewerbegebiet (GE) genutzt werden kann, ergibt ein schlüssiges und nachhaltiges Gesamtkonzept für die Reaktivierung derzeit ungenutzter bzw. untergenutzter Flächen am nördlichen Ortsrand von Kißlegg. Gleichzeitig können damit und durch die Festsetzung von Wald- und Grünflächen zur freien Landschaft hin etwaige negative Auswirkungen auf umgebende Schutzgebiete abgemildert werden.

9.2.5.2 Da es sich um ein Nutzungskonzept für leerstehende Gebäude und ihre Umgebung handelt, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Kißlegg geprüft. Der Standort ist bereits verkehrlich und durch die vorhandene technische Infrastruktur erschlossen und zählt zur Siedlungsfläche der Gemeinde Kißlegg. Somit ist eine (Wieder-)Nutzbarmachung der Flächen in diesem Bereich sinnvoll.

- 9.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 9.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.
- 9.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
  - Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
  - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)
- 9.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 9.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 9.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Kißlegg als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen soll hierbei

durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen erfolgen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

### **9.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

- 9.3.3.1 Für den gesamten Änderungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" (rechtsverbindlich seit 09.03.1978, letzte Änderung rechtsverbindlich seit 15.01.1998), der mittlerweile zweimal geändert wurde. Der zu überplanende Bereich wird hierin überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt, lediglich im nordwestlichen Bereich ist eine Verkehrsfläche festgesetzt. Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes wird der nordwestliche Bereich, in welchem sich die Bestandsbebauung befindet, als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Darüber hinaus soll der Südwesten und Süden als Gewerbegebiet (GE) und der zentrale bis südöstliche Bereich als Sonstiges Sondergebiet "Freiflächen-Photovoltaikanlage" (SO) entwickelt werden. Das im nordöstlichen Bereich vorkommende Grünland und die Gehölzstrukturen werden durch die Festsetzung als private Grünfläche mit überlappender Pflanzbindung erhalten.
- 9.3.3.2 Der überplante Bereich befindet sich im Norden der Gemeinde Kiblegg, ca. 250 m südöstlich des "Obersees". Im Süden sowie Südosten grenzt der Geltungsbereich an das Betonwerk "Hans Rinniger u. Sohn GmbH u. Co. KG", im Südwesten an die bestehende Bebauung entlang des "Stolzenseeweges", im Nordwesten an den "Stolzenseeweg" sowie jenseits davon an die freie Landschaft Richtung "Obersee". Im Norden sowie Nordosten ist das Planungsgebiet ebenfalls von freier Landschaft umgeben.
- 9.3.3.3 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eines Gewerbegebiets (GE) mit einer GRZ von 0,6, eines Sonstigen Sondergebiets "Freiflächen-Photovoltaikanlage" (SO) mit einer GRZ von 0,8 sowie einer privaten Grünfläche mit überlappender Pflanzbindung. Die Waldflächen im Osten werden als solche festgesetzt und bleiben damit erhalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu minimieren (bspw. insektenfreundliche Beleuchtung, Pflanzgeboten, Pflanzliste mit standortheimischen Arten, etc.). Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 9.3.3.4 - Innerhalb des Plangebietes liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Nördlich und nordwestlich angrenzend zum Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet "Rötsee" (Schutzgebiets-Nr. 4.36.026). Das Wasserschutzgebiet "Rappenbühl" (Schutzgebiets-Nr. 436-145) liegt etwa 200 m nordöstlich zum Plangebiet. Das Grünland innerhalb des Plangebietes ist sehr heterogen ausgeprägt und setzt sich aus unterschiedlichen Artgefügen zusammen. Während das Grünland im Südwesten, im Zentrum des Gebiets und in den Randbereichen der bestehenden Gehölzreihen Intensivgrünland darstellt, gesellen sich im südöstlichen Bereich vermehrt Bestände aus Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) hinzu, welche stellenweise auch dominant in Erscheinung treten. Gemäß den Bestimmungen des § 30

Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG zählen Röhrichte zu den gesetzlich geschützten Biotopen, für die alle "Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung [...] führen können," verboten sind. Gemäß dem Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben und Bewerten von "Arten, Biotopen, Landschaft" der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) wird unter den Röhrichten auch das "Rohrglanzgras-Röhricht" [34.56] differenziert. Hierzu zählen laut Beschreibung neben der gängigen Verbreitung an Ufern von Gräben, Bächen, Flüssen und stehenden Gewässern auch feuchte Wiesenmulden. Von der Planung sind demnach noch nicht von der amtlichen Biotopkartierung erfasste Bestände des "Rohrglanzgras-Röhrichts" [34.56] betroffen. Diese "faktischen" Biotope müssen demnach im Zuge des Vorhabens ausgeglichen werden. Darüber hinaus befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope im Wirkraum der Planung.

- Das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Schutzgebiets-Nr. 8224-311) grenzt im Nordwesten an das Plangebiet an. Hierbei handelt es sich begünstigt durch Quellreichtum und kühles niederschlagsreiches Klima um ein Mosaik aus Moorkomplexen (Hochmoore, Übergangs- und Schwingrasenmoore, Kalkreiche Niedermoore), z. T. verlandete Toteisseen, Weiher, Quellmoore, Feucht- und Nasswiesen, Torfabbaugelände und naturnahe Bachläufe mit Auwald, sowie Pfeifengraswiesen. 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. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Grünordnung (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen, Erhalt der Gehölzbestände, etc.) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH vom 21.11.2022). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

- 9.3.3.5 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 erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von **174.951 Ökopunkten** erfolgt teilweise innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 252, 252/1, 252/2, 255/1 und 231 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Kißlegg. Insgesamt können der Planung **174.951 Ökopunkten** zugeordnet werden. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

- 9.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der 6. Änderung bleiben die Nutzungen im Gebiet unverändert und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

9.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

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

#### 9.3.4.1 Allgemeine Quellen:

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

#### 9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kißlegg (rechtsgültig mit Genehmigung vom 25.09.1997)
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Ergebnisvermerk in der Fassung vom 25.10.2021 zum Behördentermin am 21.10.2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Forstbehörde vor Ort im Plangebiet
- Ergebnisvermerk in der Fassung vom 12.06.2017 zum Behördenunterrichtungs-Termin gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 11.04.2017 im Landratsamt Ravensburg
- FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 21.11.2022 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Schutzgebiets-Nr. 8224-311))
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Siebers in der Fassung vom 08.12.2017 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Änderungsgebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

- Artenschutzrechtliches Fachgutachten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 21.11.2022 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)



## 10.1 Örtliche Bauvorschriften

### 10.1.1 Stand vor der Änderung

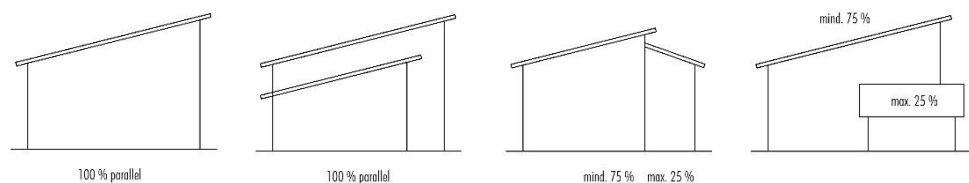
- 10.1.1.1 In den örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind die Dachformen Flachdach, Sheddach sowie Satteldach mit einer Dachneigung bis 30° zulässig. Bei der Dachdeckung von geneigten Dächern sowie bei der Außenwandgestaltung sind glänzende Materialien unzulässig.

### 10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 10.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt.

Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebenanlagen wie Geräteschuppen.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 10.1.2.2 Auf eine Regelung für Gebäude-Anbauten und Dachaufbauten wird verzichtet.

- 10.1.2.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche, orientieren sich jedoch an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau (gilt nicht für begrünte Dächer) führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes bzw. des Ortsrands. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-

Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

### **10.1.3 Stellplätze und Garagen**

10.1.3.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung begründet. Im ländlichen Raum müssen Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Die erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Die hier angewandte Regelung hat sich bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht.

### **10.1.4 Werbeanlagen**

10.1.4.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht.

## 11.1 Umsetzung der Planung

### 11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### 11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

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

## 11.2 Erschließungsrelevante Daten

### 11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 7,73 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha
Baufläche als MU	2,07
Bauflächen als GE	1,30
Bauflächen als SO	2,78
Öffentliche Verkehrsflächen	0,08
Private Grünflächen	1,04
Flächen für Wald	0,46

### 11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung

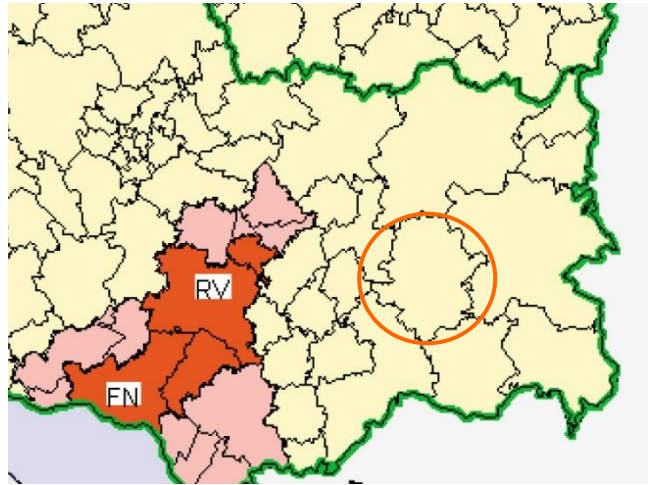
- 11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach
- 11.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH, Wangen
- 11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Veolia Umweltservice Süd GmbH, Bad Waldsee

### 11.2.3 Planänderungen

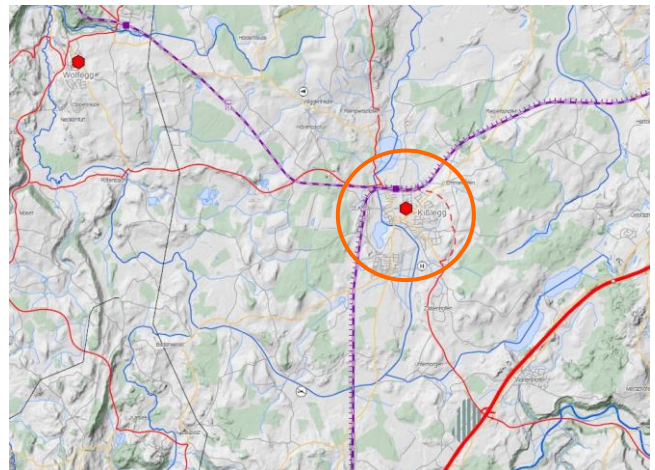
- 11.2.3.1 Bei der Planänderung vom 25.07.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 11.10.2023 wie folgt Berücksichtigung. Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 25.07.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 11.10.2023 enthalten):
- Farbliche Anpassung des Planzeichens MU unter Festsetzung 2.1
  - Redaktionelle Korrektur der Festsetzung 2.2 (Zuordnung der Punkte "Werbeanlagen" und "Einzelhandelsbetriebe" unter Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären
  - Redaktionelle Ergänzung der Festsetzung 2.7 bzgl. drehbarer Photovoltaikanlagen
  - Redaktionelle Ergänzung der Festsetzung 2.14 um das Wort "öffentlich"
  - Redaktionelle Ergänzung der Festsetzung 2.24 sowie Ziffer 3.2 und Ziffer 9.2.4.13 um eine Begründung zur realistischen Umsetzbarkeit des Ausgleichs für das faktische Biotop
  - Redaktionelle Anpassung und Ergänzung der Festsetzung 2.25 um eine textliche Umformulierung und Ergänzung einer Rechtsgrundlage
  - Redaktionelle Ergänzung der Festsetzung 2.26 um den Ausschluss großflächiger Beleuchtung von Fassaden und Werbeeinrichtungen
  - Redaktionelle Ergänzung des Ausgleichskonzeptes unter den Ziffern 3 ff. und 9.2.4.13
  - Aufnahme der nachrichtlichen Übernahme des Waldabstandes nach § 4 Abs. 3 LBO unter Ziffer 5.3
  - Aufnahme einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche
  - Aufnahme einer Festsetzung zur Erschließung der Erweiterungsfläche Fa. Rinninger

- Aufnahme einer Festsetzung zur Erschließung des Gebäudes "Stolzenseeweg Nr. 44"
- Ergänzung der Festsetzung Hauptversorgungsleitungen unterirdisch um einen Schutzstreifen
- Aufnahme von Hinweisen zu Hauptversorgungsleitungen unterirdisch und oberirdisch
- Ergänzung des Hinweises zum Artenschutz um die Darstellung sämtlicher Ersatzmaßnahmen in einem bebilderten Kurzbericht und den Austausch von defekten Nistkästen/Fledermauskästen bei Funktionsverlust
- Redaktionelle Ergänzung der Festsetzung zur Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken bzgl. des Materials baukonstruktiver Elemente der Photovoltaikanlage
- Ergänzung des Hinweises zu Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Freiflächen-Photovoltaikanlage bzgl. des Materials baukonstruktiver Elemente der Photovoltaikanlage
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz bzgl. des Materials baukonstruktiver Elemente der Photovoltaikanlage
- Ergänzung des Hinweises zu Altlasten bzgl. fachgutachterlicher Begleitung von Eingriffen
- Ergänzung des Hinweises zu Geologie und Geotechnik
- Aufnahme eines Hinweises zu Sichtflächen und Abständen von öffentlichen Verkehrsflächen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung / Umweltbericht
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumnutzungskarte, Darstellung als Siedlungsbereich



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als gewerbliche Baufläche (G)



Blick von Norden auf die bestehende Bebauung im Planungsgebiet. Mittig der "Stolzenseeweg", rechts das Biotop "Obersee bei Kißlegg"



Blick von Norden auf die bestehende Bebauung im Planungsgebiet sowie auf den "Stolzenseeweg"



Blick von Süden auf die südlich angrenzende Bebauung und den "Stolzenseeweg"



Blick von Norden auf die bestehende Bebauung im Planungsgebiet



Blick von Osten über das Planungsgebiet auf das westlich angrenzende Biotop "Obersee bei Kißlegg"



Blick von Süden auf das nordwestlich angrenzende FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg"





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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 09.06.2021. Der Beschluss wurde am 22.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 22.12.2021 bis 21.01.2022 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.03.2023 bis 03.05.2023 (Billigungsbeschluss vom 09.02.2022; Entwurfsfassung vom 06.03.2023; Bekanntmachung am 22.03.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 13.08.2021 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 04.04.2023 (Entwurfsfassung vom 06.03.2023; Billigungsbeschluss vom 09.02.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 11.10.2023 über die Entwurfsfassung vom 25.07.2023.

Kißlegg, den .....

.....  
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

## 14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 25.07.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 11.10.2023 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Kißlegg, den .....

.....  
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

## 14.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kißlegg, den .....

.....  
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 06.03.2023

Plan geändert am: 25.07.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

Andreas Eppinger

Landschaftsplanung

Martin Werner

Artenschutz

Gregor Wolf

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Andreas Eppinger)

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