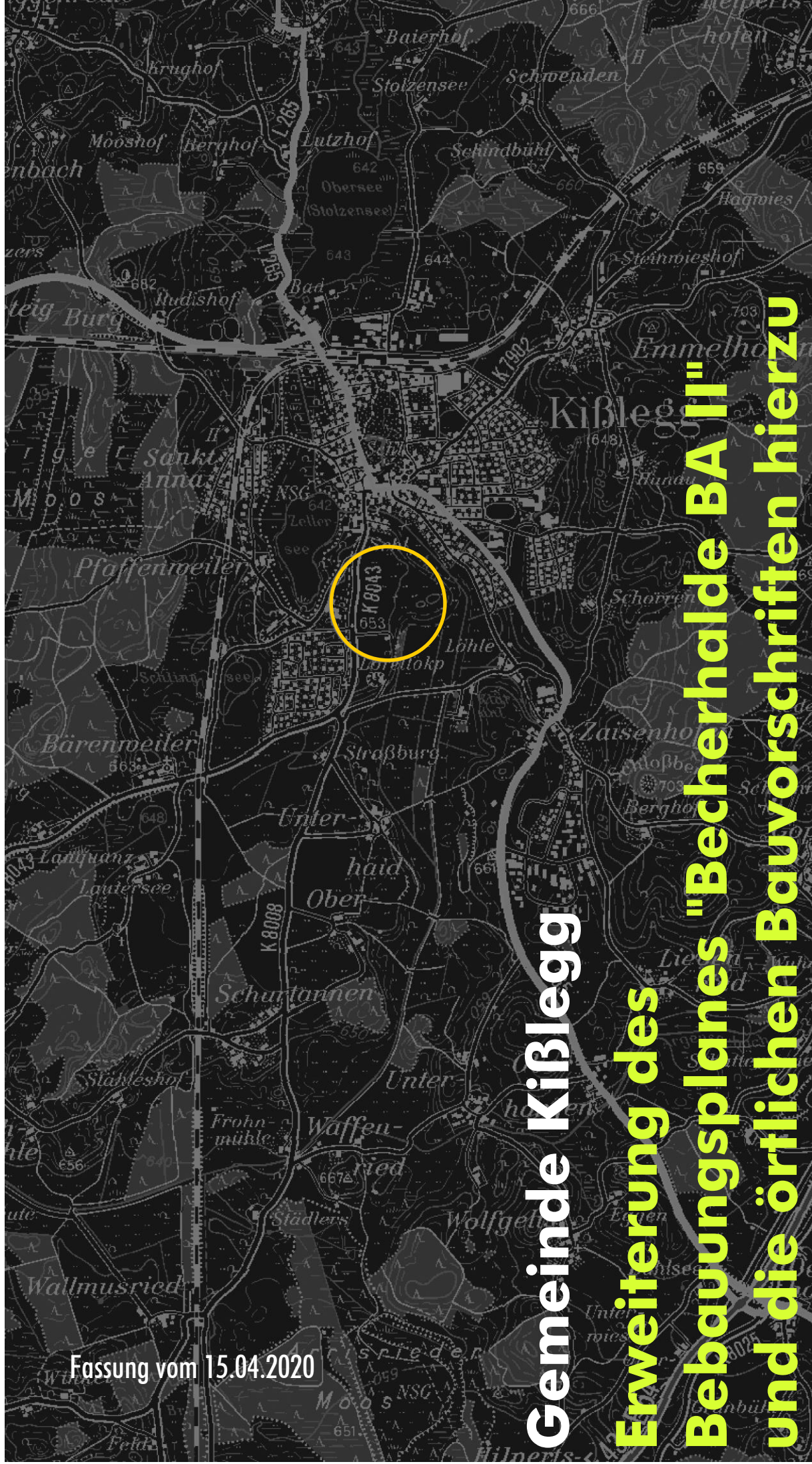


Fassung vom 15.04.2020

Gemeinde Kißlegg

**Erweiterung des
Bebauungsplanes "Becherhalde BA II"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	23
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	25
5	Hinweise und Zeichenerklärung	28
6	Satzung	38
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	40
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	45
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	74
10	Begründung – Sonstiges	75
11	Begründung – Bilddokumentation	77
12	Verfahrensvermerke	78

1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)
- 1.8 **Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet

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

2.2

MI

Mischgebiet

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.3

SO Einzelhandel

Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel"; das Sondergebiet "Einzelhandel" dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines großflächigen Lebensmittelmarktes und weiteren ergänzenden Nutzungen (z.B. Backshop, Getränkeshop); die Gesamtverkaufsfläche (inklusive Backshop/Bistro, Außensitzfläche) darf eine Fläche von 1.230 m² nicht überschreiten.

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln (z.B. Wasch- und Putzmittel, Drogerieartikel, Papierware, Non-Food-Aktionsware) für einen Lebensmittelmarkt
- Räume bzw. Flächen zum Verkauf, zur Vorbereitung und zur Lagerung von Backwaren und warmen/kalten Gerichten sowie die-

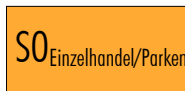
sen Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren (Backshop/Bistro)

- Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut
- Sozialräume für Mitarbeiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und in der Grundfläche untergeordnet sind
- Verwaltungsräume, Technikräume, Nebenräume, Mitarbeiter- und Kundentoiletten
- Zufahrten und Anlieferungsrampen
- Einkaufswagensammelstellen und Fahrradständer
- Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur, Fluchtwege sowie Nebenanlagen
- Nicht überdachte Stellplätze (inkl. Fahrgassen); die maximal zulässige Anzahl von nicht überdachten Stellplätzen beträgt 55
- Werbeanlagen an der Gebäudefassade sowie freistehende Werbeanlagen (Fahnenmasten, Werbepylon mit einer max. Höhe von 4 m über dem Erdboden, werbendes Zufahrtsschild)

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).

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

2.3a



Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel/Parken"; das Sondergebiet "Einzelhandel/Parken" dient der Unterbringung von unüberdachten Stellplätzen eines großflächigen Lebensmittelmarktes und weiteren ergänzenden Nutzungen (z.B. Backshop, Getränkeshop);

Zulässig sind:

- Nicht überdachte Stellplätze (inkl. Fahrgassen)
- Einkaufswagensammelstellen und Fahrradständer

Hochbauten sind nicht zulässig.

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

- 2.4 GRZ **Grundflächenzahl** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.5 GFZ - ... **Geschoßflächenzahl** als Mindest- und Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO; Nr. 2.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.6 **Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
— Stellplätze und
— Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.7 Z **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.8 Z (II) **Zahl der Vollgeschoße zwingend**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; beispielhaft aus der Planzeichnung; siehe Typenschablonen)
- 2.9 WH m ü. NN **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut lie-

gen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei Pultdächern ist die Wandhöhe an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) zu messen; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen. Von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit. Bei Flachdächern im Bereich des Typ 3 und Typ 4 darf die Höhe sämtlicher Bauteile (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Schornsteinen etc.) an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten. Bei Flachdächern im Bereich des Typ 1, Typ 2 und Typ 5 darf die Wandhöhe bis zur festgesetzten Firsthöhe ausschließlich durch ein Terrassengeschoß überschritten werden. Terrassengeschoße sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10 FH m ü. NN

Firsthöhe über NN als Höchstmaß; die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand). Hierbei muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um

1,50 m unterschreiten. Gebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant. Die Höhe des Gebäudes wird ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt. Dies gilt nicht für die im Bereich des Typ 1, Typ 2 und Typ 5 zulässigen Terrassengeschoße. Bei Flachdächern im Bereich des Typ 1, Typ 2 und Typ 5 darf die Wandhöhe bis zur festgesetzten Firsthöhe ausschließlich durch ein Terrassengeschoß überschritten werden. Terrassengeschoße sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.12



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.13



Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

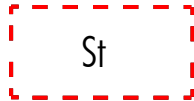
2.14



Baugrenze; unterirdische Überschreitungen bis max. 2,50 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14a



Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze** im Sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel/Parken";

Abweichend von den Aussagen unter "Nebenanlagen, Tiefgaragen, nicht überdachte Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen" sind Stellplätze nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15 **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen an der Zufahrtsseite einen senkrechten Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Bei seitlicher Anordnung von Garagen und Carports an die öffentliche Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Ausnahmsweise ist für überdachte Stellplätze (Carports) bei Geschosßwohnungsbauten an der Zufahrtsseite ein senkrechter Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Die Festsetzung gilt nicht für den Bereich des Sonstigen Sondergebiets "Einzelhandel/Parken".

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 BauNVO)

2.16 **Nebenanlagen, Tiefgaragen, nicht überdachte Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Tiefgaragen, nicht überdachte Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Verkehrsfläche ist mit überirdischen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 1,00 m freizuhalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung gilt nicht für den Bereich des Sonstigen Sondergebiets "Einzelhandel/Parken".

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

2.17

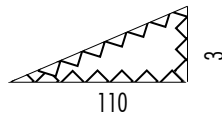


Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig.

Im Bereich des Sonstigen Sondergebiets "Einzelhandel/Parken" sind Stellplätze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18

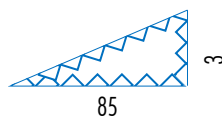


Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.18a



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (Zufahrt Kundenparkplatz); innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.19



Verkehrsflächen




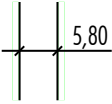




(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19a

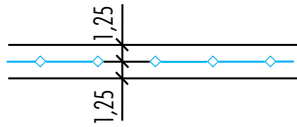


Verkehrsflächen, Grundstückszufahrt (Kundenparkplatz)

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

- 2.20  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß und Radweg**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.22  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.23  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.24  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.25  **Ein-/Ausfahrtsbereich;** Ein- und Ausfahrt für PKW, Ausfahrt für LKW;
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.26  **LKW-Einfahrtsbereich,** nur LKW-Einfahrt zulässig;
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.27  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28



Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier gemeindliche Frischwasserleitung mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z.B. auch Carports und Garagen);
- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehende Erdarbeiten
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Lagerung schwer transportabler Materialien
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Hinweis: eine Zugänglichkeit bei bspw. Schäden an der Leitung sollte jederzeit und ohne viel Aufwand möglich sein.

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

2.29 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.30 **Ableitung von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen**

Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist zu sammeln und dem öffentlichen Regenwasserkanal gedrosselt zuzuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

2.31 **Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Mischgebietes**

Das belastete Niederschlagswasser der privaten Hofflächen des Mischgebietes ist an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

2.32 **Retention/Versickerung von Niederschlagswasser**

Für die zulässige Ableitung des innerhalb der Baugebiete (Baugrundstücke) entstehenden schwach belasteten Niederschlagswasser-Abflusses steht eine öffentliche Regenwasserkanalisation zur

innerhalb der Baugebiete

Verfügung. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangsentleerung und für Drainagen jeder Art. Eine Ableitung in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Schmutzwasserkanal ausgeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig. Die Ableitung in das öffentliche Regenwasser- und Schmutzwassersystem ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Niederschlagswasser, das über Dach- und Hofflächen anfällt, kann, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit innerhalb des Baugrundstückes möglich ist, auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-Versickerung) in den Untergrund versickert werden. Dabei ist die Versickerung breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige, bewachsene Oberbodenzone durchzuführen.

Sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Baugrundstückes auf Grund der Bodenbeschaffenheit des Baugrundes nicht umgesetzt werden kann, sind Retentionsanlagen (z.B. Retentionszisternen) zur Regenwasserpufferung herzustellen, welche sich nach Ende des Regenereignisses selbständig über das öffentliche Regenwassersystem gedrosselt entleeren, so dass das Speichervolumen für das nachfolgende Regenereignis erneut zur Verfügung steht. Das Speichervolumen muss für die angeschlossenen, befestigten Flächen mindestens 3 m^3 pro 100 m^2 betragen. Der Drosselabfluss des Speichers zum öffentlichen Regenwassernetz ist auf $0,5 \text{ l/s}$ pro Sekunde und Baugrundstück im allgemeinen Wohngebiet (WA) zu begrenzen. Für die Mischgebietsflächen ist der Drosselabfluss auf 30 l/s je ha bzw. $0,3 \text{ l/s}$ je 100 m^2 angeschlossener versiegelter Fläche zu begrenzen.

Sickerschächte sind unzulässig. Rigolen sind nur nach Vorreinigung (wie oben beschrieben) zulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, sind bei Versickerung des Niederschlagswassers Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs.1 Nrn.14 und 20 BauGB)

2.33



Öffentliche Grünfläche als Spielplatz

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

2.34



Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung

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

2.35

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

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig.

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

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbe-reich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.35a

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des sonstigen Sondergebietes "Einzelhandel" (2. Änderungsbereich) sowie im Bereich des sonstigen Sondergebietes "Einzelhandel/Parken"

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen sowie Werbepylone, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig. Werbepylone sind mit einer max. Höhe von 4 m über dem Erdboden zulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig.

Beleuchtungsanlagen sind im Zeitraum von 01.04. bis 15.11. von 23.30 Uhr bis 5.00 Uhr mit einer Nachtabschaltung zu versehen.

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.36 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

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

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

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.37



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 60 dB(A) bis 65 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Büroräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{w, res}$ von mindestens 30 dB(A), für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{w, res}$ von mindestens 35 dB(A).

- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) und von zum Schlafen bestimmten Räumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Norden, Osten, Süden) zu orientieren;
- Ausnahmen von der o.g. Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

Wenn der Umstand eintritt, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit an der westlich des Baugebietes verlaufenden Kreisstraße 8043 entlang des gesamten Plangebietes von zum Zeitpunkt der Planaufstellung 70 km/h auf 50 km/h reduziert wird, ist die Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1.1** mit gleichem Inhalt festgesetzt. **Immissionsschutz-Festsetzung 1** ist dann gegenstandslos.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.38



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von zum Schlafen bestimmten Räumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Norden, Osten und Süden) zu orientieren;
- Ausnahmen von der o.g. Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und

wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

Wenn der Umstand eintritt, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit an der westlich des Baugebietes verlaufenden Kreisstraße 8043 entlang des gesamten Plangebietes von zum Zeitpunkt der Planaufstellung 70 km/h auf 50 km/h reduziert wird, ist die Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2.1** mit gleichem Inhalt festgesetzt. **Immissionsschutz-Festsetzung 2** ist dann gegenstandslos.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.39



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

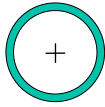
- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von zum Schlafen bestimmten Räumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Norden, Osten und Süden) zu orientieren;
- Ausnahmen von der o.g. Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

Wenn der Umstand eintritt, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit an der westlich des Baugebietes verlaufenden Kreisstraße 8043 entlang des gesamten Plangebietes von zum Zeitpunkt der Planaufstellung 70 km/h auf 60 km/h reduziert wird, ist die Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz

vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 3** festgesetzt. **Immissionsschutz-Festsetzung 2** ist dann gegenstandslos.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

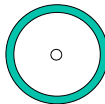
2.40



Zu pflanzender Baum, planzeichnerischer Standort auf der jeweiligen Baufläche bzw. Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar, wobei vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 8043 ein Pflanzabstand von mind. 4,50 m einzuhalten ist. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.41



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.42



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

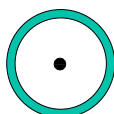
2.43



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.44



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

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

2.45 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen. Die öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ist als kräuterreiche Extensivwiese auszubilden.
- 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 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume 2. Wuchsklasse

Obstbäume	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.46 Pflanzungen in den Baugebieten

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- In den Baugebieten ist pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten neu zu pflanzenden Bäume innerhalb der Mischgebiets- und der Sondergebietsfläche können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- 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 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

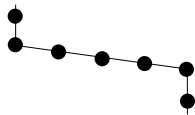
Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecht-Rose	Rosa glauca
Zimt-Rose	Rosa majalis
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.47



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)

2.48

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Fundamente, Straßeneinfassungen, "Straßenkoffer") entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von bis zu 1,00 m erforderlich. Sie dürfen nicht beseitigt, bzw. in ihrer Substanz gefährdet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

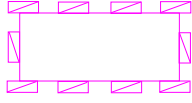
2.49



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" der Gemeinde Kißlegg

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

2.50



Bereich der Erweiterung des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

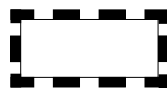
3

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei im Jahr 2018 umgesetzte Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf der Fl.-Nr. 452 (Teilfläche) der Gemarkung Kißlegg (Pflanzung einer Baumreihe aus 15 Eichen im Geltungsbereich sowie unmittelbar anschließend) sowie auf den Fl.-Nrn. 83, 83/1, 1320, 1320/2 und 1321/1 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Kißlegg (Pflanzung einer Allee aus 44 Birken entlang der St.-Anna-Straße) (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).

Planskizze 1



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

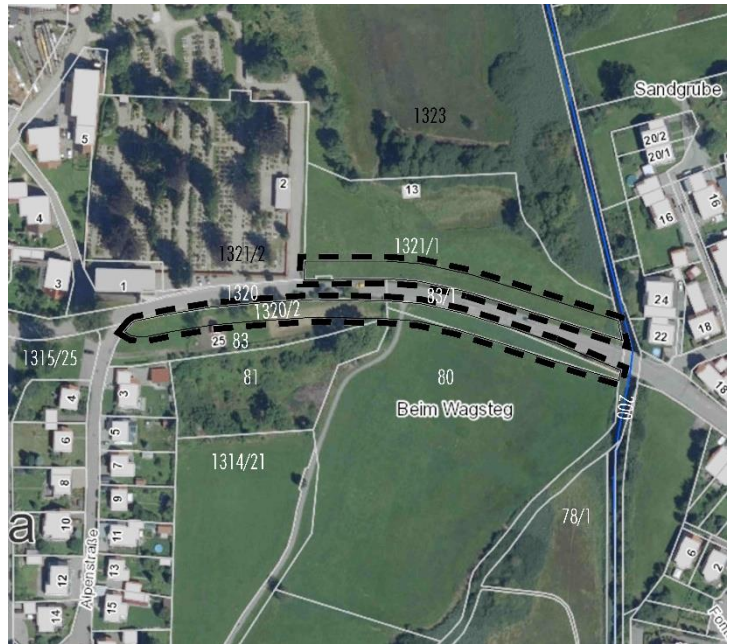


Geltungsbereich des Bebauungsplanes
"Becherhalde BA II"



Pflanzung und dauerhafte Erhaltung einer Baumreihe aus 11 Eichen (vier weitere Eichen liegen innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches und sind dort über die Festsetzung einer Pflanzbindung gesichert)

Planskizze 2



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahme:

Pflanzung und dauerhafte Erhaltung einer Baumallee aus 44 Sand-Birken entlang der St.-Anna-Straße (zwischen dem Hauptort Kiblegg und dem Orts-Teil Sankt Anna und damit innerhalb des Naturschutzgebietes "Zeller See")

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Becherhalde BA II" der Gemeinde Kißlegg.

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

4.2

Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

Für Garagen sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3

SD/PD/WD/FD

Dachform alternativ Satteldach, Pultdach, Walmdach (letzteres auch als Zeltdach zulässig, Krüppelwalmdach ist nicht zulässig) oder Flachdach;

Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. Bei Flachdachgebäuden mit drei Geschoßen darf die Grundfläche des Dachgeschoßes max. 70% des darunter liegenden Geschoßes mit der größten Grundfläche betragen. Überdachte Bereiche (z. B. Terrassen, Balkone) sind zur Grundfläche hinzuzurechnen. Nichtüberdachte Terrassen und Balkone sind nicht zu den 70% hinzuzurechnen.

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

4.4 DN -°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer, hier darf eine maximale Aufständigung von 1,00 m über der Dachfläche nicht überschritten werden.

Bei zulässigerweise errichtbaren Flachdächern gilt eine Dachneigung von 0 - 3°.

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

4.5 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.6 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. 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.

Als Farbe für Außenwände von Gebäuden (inkl. Garagen) sind nur helle Töne zulässig. Die Farbtöne müssen einen Weißanteil von mindestens 80 % enthalten. Dies gilt nicht für farblich unveränderte Holzfassaden (Naturfarbe). Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Die Vorschriften zu den Farben gilt nicht für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes (SO) "Einzelhandel".

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.7 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

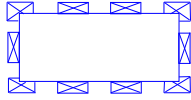
Bei Wohngebäuden ist folgende Tabelle anzuwenden (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (WoFIV)	Stellplätze hierfür
kleiner 60 m ²	1,0
60 m ² bis (kleiner) 100 m ²	1,5
ab 100 m ²	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

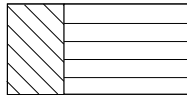
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

5.1



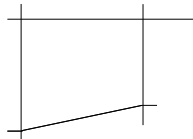
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Becherhalde BA 1" und die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Kißlegg (siehe Planzeichnung)

5.2



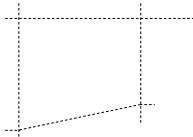
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

5.5

Nr.;.....m²

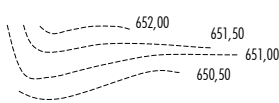
Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

5.6

942

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.7



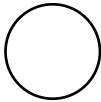

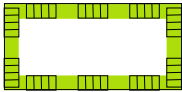
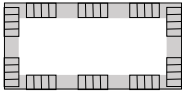


Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.8



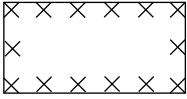
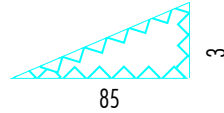
Vorhandene Gehölze

Gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG bzw. §43 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg sowie aus Gründen des Artenschutzes ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres

erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

- 5.9  **Eichen-Baumreihe** als Fortsetzung der vier zu erhaltenden Eichen im Plangebiet, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung), vgl. auch Kapitel 3.
- 5.10  **Vorhandene Gehölze** außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).
- 5.11  Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Naturschutzgebiet im Sinne des § 26 NatSchG BW ("Zeller See" (Nr. 4.239)), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).
- 5.12  Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 32 NatSchG BW geschütztes Biotop "Ufer der Wolfegger Ach" (Nr. 182254365514), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).
- 5.13  **Haupt-Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der EnBW (wird im Zuge der Planung verlegt werden)
20-kV-Freileitung
(wird verlegt)
- 5.14  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier gemeindliche Frischwasserleitung
Frischwasserleitung

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

- 5.15  **Abwasserkanal** **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Abwasserkanal der Gemeinde Kißlegg (siehe Planzeichnung);
- 5.16  **Telekomleitung** **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Telekomleitung der Deutschen Telekom (siehe Planzeichnung);
- 5.17  Umgrenzung von Flächen, deren Böden aufgefüllt wurden (siehe Planzeichnung);
- 5.18  **Sichtflächen für den fließenden Verkehr (Zufahrt Kundenparkplatz);** innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.
Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).
(außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)
- 5.19 **Grundwasserdichte Untergeschoße** Auf Grund der geologischen Verhältnisse und der umzusetzenden Versickerungssysteme in den Versickerungs-/Retentionsbereichen in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb der Baugebiete mit einem Vernässen des Arbeitsraumes mit Schichtwasser bzw. Grundwasser zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.
- 5.20 **Kellerentwässerung und Rückstausicherung** Untergeschoße können wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals nicht im Freispiegel entwässert werden. Entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Abwassersat-

zung der Gemeinde Kißlegg sind Rückstaueinrichtungen für Entwässerungen unterhalb der Rückstauhöhe zwingend. Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen entspricht der Straßenhöhe.

5.21 Behandlung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird gemeinsam mit den Drosselabflüssen und Notüberläufen der privaten Retentions-/Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken – getrennt vom Schmutzwasser – über ein gesonderetes Regenwassersystem (Straßenabläufe, Regenwasserkanal, Staukanal) gedrosselt ortsnah über die vorhandene Regenwasserkanalisation Becherhalde bzw. den vorhandenen Regenwasserauslass in die "Wolfegger Ach" eingeleitet.

Für das gedrosselte Einleiten des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das Gewässer ("Wolfegger Ach") ist eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis einzuholen.

5.22 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

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

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

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 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 verfügten Pflastersteinen, o.ä.

- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

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

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

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

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

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

5.23 Überflutungs-Schutz

Auf die Höhenlage der Lichtschächte und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. ist zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wasser bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungs-Schutzes möglichst hoch gewählt werden.

5.24 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamem und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen zu vermeiden. Überschüssiger Oberboden ist einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen.

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

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschleifen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen getrennt nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen.

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.

Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Es wird gebeten, das Sachgebiet Bodenschutz im Bauantragsverfahren zu beteiligen.

5.25 Öffentliche Straßenbeleuchtung

Auf Grund von § 26 BauGB hat der Eigentümer Anlagen der öffentlichen Straßenbeleuchtung (bspw. Kabelverteilungsschächte, Kabeltrassen und Beleuchtungskörper o.ä.) innerhalb eines Streifens von 0,50 m entlang von öffentlichen Straßen und Wegen von Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.

5.26 Aufschüttungen und Stützmauern, Straßenbau

Im Rahmen von Kaufverträgen können privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden, dass das Hineinreichen des Straßenkörpers mit der Frostschuttschicht und Stützbauwerken (wie bspw. dem Hinterbeton von Randeinfassungen) in angrenzende Privatgrundstücke

ohne Kostenersatz zu dulden ist und diese nicht beseitigt bzw. in ihrer Substanz gefährdet werden dürfen.

- 5.27 Werbeanlagen in den Baugebieten** Werbeanlagen in den Baugebieten, die weniger als 30 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße entfernt sind, müssen im Einzelfall nach den Grundsätzen des § 22 Straßengesetz genehmigt werden.
- 5.28 Brandschutz** Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
Bei Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen, muss ein zweiter Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 entspricht.
Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
- 5.29 Zufahrt Kundenparkplatz von der Kreisstraße 8043** Zur Vermeidung von Fahrbahnverschmutzungen durch ausfahrenden Verkehr ist die Zufahrt zum Kundenparkplatz bituminös, als Pflasterfläche oder gleichwertig zu befestigen.
Oberflächenwasser darf nicht auf die Kreisstraße abfließen, bei Bedarf ist an der straßenseitigen Grundstücksgrenze eine befahrbare Entwässerungsrinne einzubauen und an die Grundstücksentwässerung anzuschließen.
Die Eckausrundungen des untergeordneten Anschlusses sowie die Gradienten sind gemäß den einschlägigen Richtlinien auszuführen.
Eine entsprechende Planung ist dem Straßenbauamt vorab zur Prüfung vorzulegen.

5.30 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Zur Klärung und um Planungssicherheit zu gewinnen, wird eine archäologische Prospektion im Vorfeld empfohlen. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

In jedem Fall ist eine archäologische Begleitung der Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung erforderlich und hierbei festzuhalten:

Die Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege. Der vorgesehene Beginn der Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 wenigstens 3 Wochen vor geplantem Termin schriftlich anzuzeigen. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde

(Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Kißlegg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

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.

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

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

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

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen

und Richtlinien können bei der Gemeinde Kißlegg, Schlossstraße 5, 88353 Kißlegg, eingesehen werden.

5.31 Plangenaugigkeit

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

5.32 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette 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), § 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 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 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 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kiblegg die Erweiterung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 22.04.2020 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 15.04.2020.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei bereits umgesetzte Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf der Fl.-Nr. 452 (Teilfläche) der Gemarkung Kiblegg (Pflanzung einer Baumreihe aus 15 Eichen im Geltungsbereich sowie unmittelbar anschließend) sowie auf den Fl.-Nrn. 83, 83/1, 1320, 1320/2 und 1321/1 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Kiblegg (Pflanzung einer Birken-Allee).

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Erweiterung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.04.2020. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 15.04.2020 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 Ordnungswidrigkeiten

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

- zu Dachformen
- zur Dachneigung
- zu Materialien
- zu Farben
- zur Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

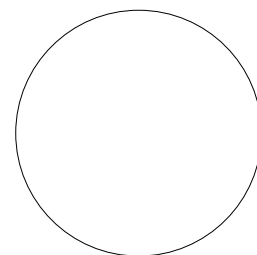
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Die Erweiterung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" 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

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Erweiterungsbereiches

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt östlich der Kreisstraße K 8043 im Süden von Kißlegg. Der Erweiterungsbereich schließt im Süden an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "2. Änderung des Becherhalde BA II" mit dem dort festgesetzten Sondergebiet "Einzelhandel" (SO_{Einzelhandel}). Im Norden und Osten grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche an.

7.1.2.2 Der Erweiterungsbereich ist bisher unbebaut.

7.1.2.3 Die Planung dient dazu, die Umsetzung von weiteren Parkplätzen für den geplanten Lebensmittelmarkt zu ermöglichen.

7.1.2.4 Innerhalb des Erweiterungsbereiches befindet sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 452 (Teilfläche) und 458 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

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

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Zur Kreisstraße K 8043 besteht eine Böschung. Die Anschlüsse an die Kreisstraße sind dennoch unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Im Bereich der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" ist eine Ansiedlung des seit Mai 2018 baurechtlich genehmigten Lebensmittelmarktes geplant. Die Verkaufsfläche wurde so erhöht, so dass dann von einem großflächigen Einzelhandel gesprochen wird. Die Erhöhung der Verkaufsfläche zieht nach sich, dass auch entsprechend mehr Parkplätze nachgewiesen werden müssen. Hierfür soll im Geltungsbereich der jetzigen Erweiterung die Umsetzung

planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Parkplatzflächen sollen zusätzlich außerhalb der Geschäftszeiten des Lebensmittelmarktes bei besonderen Anlässen von der Öffentlichkeit mitbenutzt werden können. Eine Nutzung der Erweiterungsfläche mit Hochbauten ist nicht vorgesehen.

- 7.2.2.2 Der Gemeinde erwächst aus den oben genannten Gründen ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd anzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 2.5.10 Unterzentren sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 10.000 Einwohner umfassen.
- 2.5.11 Kleinzentren sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen in der Regel mindestens 8.000 Einwohner umfassen.
- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 3.1.6 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. [...]
- 3.3.7 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Hersteller-

Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.

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

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

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

Einrichtungen dieser Art sind nur an integrierten Standorten zuzulassen. Ausreichende Parkmöglichkeiten und eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz sind sicherzustellen.

- 7.2.3.3 Die Gemeinde Kißlegg hat den Antrag auf Einstufung als Unterzentrum gestellt. Die Gemeinde nimmt als Kleinzentrum im Ländlichen Raum besondere Aufgaben wahr, die aber nicht die Kriterien eines Unterzentrums erfüllen. In der Versammlung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben am 20.04.2018 wurde die Aufstufung beschlossen.
- 7.2.3.4 Gemäß Rücksprache des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben mit dem Regierungspräsidium Tübingen im Februar 2019 wurde einer Erhöhung der Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt im Baugebiet "Becherhalde " zugestimmt.
- 7.2.3.5 Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 7.2.3.6 Die Gemeinde Kißlegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 09.10.1997, zuletzt geändert mit Fassung vom 29.10.2015). Die überplanten Flächen werden hierin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 7.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 7.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Der Standort der Erweiterung direkt anschließend an die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" mit dem festgesetzten Sondergebiet "Einzelhandel" wurde gewählt, um für den geplanten Parkplatz den direkten Anschluss an den Lebensmittelmarkt zu erhalten.
- 7.2.4.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen darauf hingewiesen, dass im Erweiterungsbereich nur Stellplätze zulässig sein dürfen. Zudem soll eine Umrandung nach PlanzV Nr. 15.3 sowie dem Zusatz "keine Gebäude zulässig" im Plan aufgenommen werden. Dies soll die Möglichkeit zur Errichtung von Hochbauten verhindern.
- 7.2.4.3 Der redaktionelle Aufbau der Änderung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.4.4 Der Erweiterungsbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird hinsichtlich der Umsetzung des Parkplatzes für den großflächigen Einzelhandel in einem bestimmten Teilbereich erweitert.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Für den Erweiterungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel/Parken" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dies stellt die Fortführung des Sonstigen Sondergebietes "Einzelhandel" dar, welches in der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" für den südlichen Bereich festgesetzt ist. Im Erweiterungsbereich sind nur nicht überdachte Stellplätze (inkl. Fahrgassen) sowie Einkaufswagensammelstellen und Fahrradständer zulässig. Hochbauten sind nicht zulässig.

7.2.5.2 Im Bereich der Kreisstraße 8043 wird das Zufahrtsverbot und das Anbauverbot weitergeführt. Lediglich im südwestlichen Bereich (und im Bereich der 2. Änderung) wird die Zu- und Abfahrt (Kundenverkehr) auf die Kreisstraße 8043 ermöglicht. Im Erweiterungsbereich sind die nördlichen Sichtdreiecke festgesetzt.

7.2.6 Immissionsschutz

7.2.6.1 Die Lärmschutzfestsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan wird für den Erweiterungsbereich fortgeführt. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind Lärm-Immissionen des geplanten Parkplatzes auf Genehmigungsebene gemäß den Vorgaben der TA Lärm zu beurteilen.

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

8.1 **Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

8.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Erweiterung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan werden ein Sondergebiet (SO) "Einzelhandel/Parken" sowie Verkehrs- und Verkehrsbegleitflächen ausgewiesen. Die Planung dient dazu, die Umsetzung von weiteren Parkplätzen für den südlich geplanten Lebensmittelmarkt zu ermöglichen.

8.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich südlich des Kißlegger Kernortes, unmittelbar östlich der Kreisstraße K 8043. Es stellt eine Fortführung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (2. Änderung) mit dem dort festgesetzten Sondergebiet "Einzelhandel" (SO_{Einzelhandel}) in Richtung Norden dar. Der Erweiterungsbereich wird derzeit als Grünland genutzt; entlang des östlichen Geltungsbereiches besteht bereits eine Verkehrsfläche als Fortführung der kürzlich umgesetzten Erschließung im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im Norden schließt eine Ackerfläche, östlich weiteres Grünland an. Im Süden befinden sich die Erschließungsstraßen des 2. Bauabschnittes "Becherhalde" sowie – im südlichen Anschluss – die bereits umgesetzte Wohnbebauung des 1. Bauabschnittes. Der Erweiterungsbereich ragt in eine am südlichen Ortsrand von Kißlegg verlaufende Grünzäsur hinein, durch welche die "Wolfegger Ach" fließt. Das Gewässer verläuft in einem Abstand von etwa 250 m nordöstlich des Erweiterungsbereiches.

8.1.1.3 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kißlegg wird der Erweiterungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Hierbei wird die Fläche als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, nur nichtüberdachte Stellplätze (Planung) dargestellt. Da die Stellplätze dem unmittelbar benachbart geplanten Lebensmittelmarkt dienen sollen, kommt kein alternativer Standort in Betracht.

8.1.1.4 Für die Erweiterung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" 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.

8.1.1.5 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 20.772 Ökopunkten erfolgt durch die Zuordnung von zwei im Jahr 2018 umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung. Die erste Ausgleichsfläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 452 (Teil-

fläche) der Gemarkung Kißlegg (Pflanzung einer Baumreihe aus 15 Eichen im Geltungsbereich sowie unmittelbar anschließend); die zweite Fläche liegt auf den Fl.-Nrn. 83, 83/1, 1320, 1320/2 und 1321/1 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Kißlegg (Pflanzung einer Allee aus 44 Birken entlang der St.-Anna-Straße innerhalb des Naturschutzgebietes "Zeller See").

8.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,24 ha, davon sind 0,16 ha Sondergebiet "Einzelhandel" und 0,08 ha Verkehrs- und Verkehrsbegleitflächen.

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

8.1.2.1 Regionalplan:

Die feuchtegeprägten Bereiche rund um den "Zeller See" sind gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben als schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt, der bereits durch die Ausweisung als Naturschutzgebiet konkretisiert wurde. Darüber hinaus sind gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, weitere schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3 "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

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

Der Landschaftsplan der Gemeinde Kißlegg (Fassung vom März/Oktobre 1996) stellt im Bestandsplan Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) dar. Im Maßnahmenkonzept überlagert sich die landwirtschaftliche Fläche mit der Signatur für die Eingrünung der im südlichen Anschluss dargestellten Wohnbauflächen; für diese soll ein Grünordnungsplan aufgestellt werden. Weitere landschaftsplanerische Zielvorgaben werden für den Erweiterungsbereich nicht getroffen. Die Eingrünung der Bauflächen erfolgt durch Baumpflanzungen entlang der westlichen und nördlichen Planbegrenzung. Zudem sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung vorhabensbedingter Beeinträchtigungen in einem in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplan festgesetzt. Da es sich bei der vorliegenden Planung um die geringfügige Erweiterung des bestehenden Baugebietes im Süden handelt, steht die Planung nicht in grundsätzlichem Widerspruch zu den Darstellungen und Zielaussagen des Landschaftsplanes. Eine gesonderte Änderung des Landschaftsplanes ist somit nicht erforderlich.

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

Die nächstgelegenen Teilflächen des FFH-Gebietes "Weiher und Moore um Kißlegg" (Nr. 8225-341) befinden sich etwa 1,0 km westlich ("Burgermoos"), 1,4 km nördlich ("Obersee") und 2,4 km östlich ("Roterweiher") des Plangebietes. Diese sind von der Planung nicht berührt.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Westlich des Erweiterungsbereiches befindet sich das Naturschutzgebiet "Zeller See" (Nr. 4.239) in einer Entfernung von ca. 55 m. Das Naturschutzgebiet ist zu großen Teilen gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg auch als Biotop geschützt ("Zeller See", Nr. 1-8225-436-0482).
- Im Osten in einer Entfernung von ca. 310 m befindet sich das Biotop "Ufer der Wolfegger Ach" (Nr. 1-8225-436-5514).
- Der Bebauungsplan setzt fest, dass ausschließlich eine insektenfreundliche Beleuchtung sowie lediglich schwach reflektierende Photovoltaik-Anlagen verwendet werden dürfen. Für die Beleuchtung gelten während der warmen Jahreszeiten nächtliche Abschaltzeiten. Dies entspricht dem Stand der Technik bzw. der guten fachlichen Praxis. Diese artenschutzfachlichen Minimierungsmaßnahmen werden ergänzt durch Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche insbesondere den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren sollen, jedoch gleichzeitig auch durch Lichtabstrahlung verursachte Irritationen von Tieren vermeiden helfen. Bei Berücksichtigung dieser ohnehin festgesetzten Minimierungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass das Naturschutzgebiet sowie die Biotope auf Grund ihrer Entfernung, der bestehenden Vorprägung der angrenzenden Flächen und der geringen Flächengröße der Erweiterung voraussichtlich nicht von der Planung betroffen sind.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt.

8.1.2.5 Biotopverbund:

- Im Erweiterungsbereich liegen keine Flächen, denen gemäß dem vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Fachplan "Landesweiter Biotopverbund" eine besondere Biotopverbundfunktion zukommt. Das Naturschutzgebiet "Zeller See" ist als Kernfläche im Biotopverbund feuchter Standorte dargestellt; es besteht eine Verbindung (1.000 m-Suchraum) von dort in Richtung Südosten zu jenseits des Wohngebietes "Becherhalde" befindlichen Nasswiesen.
- Die dargestellten Biotopverbund-Flächen werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Auch darüber hinaus sind keine Auswirkungen auf den Biotopverbund erkennbar, da der Erweiterungsbereich auf Grund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt. Die vor einigen Jahren durchgeführten Kartierungen kamen ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die Flächen zwischen der "Becherhalde" und dem Hauptort Kißlegg keine größere Bedeutung als Wanderkorridor bzw. als Trittstein zwischen "Wolfegger Ach" und dem "Zeller See" haben (im Detail siehe hierzu Punkt 8.2.1.1).

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

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

- Beim Erweiterungsbereich handelt es sich ebenso wie bei der östlich angrenzenden Teilfläche des Flurstücks Nr. 452 um Grünland. Nach Auskunft des Bewirtschafters wird die Wiese 5-6 Mal jährlich gemäht. Der erste Schnitt erfolgt ab dem 20.04. jeden Jahres. Nach getätigter Mahd erfolgt jeweils eine Düngung der Flächen aus tierischer Herkunft (18 m³/ha). Die Flächen sind von einer dichten schließenden Schicht aus Obergräsern geprägt (*Alopecurus pratensis*, *Dactylis glomerata*, *Poa trivialis*, *Lolium spec.*). An Kräutern beigemischt sind v.a. *Taraxacum officinale* agg., *Trifolium repens*, *Ranunculus repens* und *Plantago lanceolata* sowie in geringer Anzahl *Rumex obtusifolius*, *Trifolium pratense*, *Heracleum sphondylium*, *Bellis perennis*, *Ranunculus acris* und *Achillea millefolium*. Die Wiese ist zusammenfassend als intensiv genutzte Fettwiese in artenarmer Ausprägung einzustufen.
- Nördlich schließt an die Wiese eine Ackerfläche an, westlich die Kreisstraße sowie jenseits davon weiteres Grünland. Im Süden liegen die bereits erschlossenen Flächen des 2. Bauabschnittes "Wohngebiet Becherhalde" (Straßen, verdichteter Offenboden, Reste von Wiesenflächen).
- Rund 60 m westlich des Plangebietes, hinter der "Sebastian-Kneipp-Straße", beginnt das Naturschutzgebiet (NSG) "Zeller See". Der See ist in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als makrophytenreiches Stillgewässer der 1. Priorität aufgeführt. Die etwa 250 m weiter nördlich verlaufende, aus dem See abfließende "Wolfegger Ach" ist als Fließgewässer-Lebensraum der 2. Priorität ausgewiesen. Der Erweiterungsbereich liegt innerhalb eines möglichen Vernetzungskorridors, der den Austausch der Lebensgemeinschaften des "Zeller See" mit dem übrigen Umland ermöglichen kann. Im Rahmen der Ausweisung des Wohngebietes "Becherhalde" im Jahr 2014 erfolgten daher im Umfeld artenschutzrechtliche Kartierungen (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büro Sieber vom 27.05.2015). Die Kartierungen sind noch geeignet, um für den nun geplanten Parkplatz eine aussagekräftige Bewertung zu liefern. Innerhalb des auszuweisenden Wohngebietes und des aktuellen Erweiterungsbereiches konnten keine wertgebenden Brutvögel und keine Vogelarten festgestellt werden, welche eine größere Bedeutung des Gebietes als Wanderkorridor bzw. als Trittstein zwischen "Wolfegger Ach" und dem "Zeller See" deutlich machen.

- Nach der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg ist eine Fläche ca. 350 m südöstlich des Plangebietes mit der Priorität 3 für die Feldlerche kategorisiert. Bei den avifaunistischen Erfassungen im Jahr 2014 konnten keine Feldlerchen oder weitere Offenlandbrüter nachgewiesen werden; der Lebensraum war bereits damals (vor Umsetzung der zwischenzeitlich vorhandenen Bebauung) für Offenlandbrüter wenig geeignet. Da sich durch die Bautätigkeiten bei der Umsetzung des 2. Bauabschnittes "Becherhalde" die Freifläche verkleinert hat und sich die durch Kulissenwirkung beeinträchtigten Bereiche entsprechend vergrößert haben, ist ein Vorkommen von Feldlerchen und anderen Offenlandbrütern auszuschließen. Mögliche Beeinträchtigungen durch Kulissenwirkungen sind daher nicht zu befürchten.
- Basierend auf den o.g. Ergebnissen und Erkenntnissen kommt dem Erweiterungsbereich zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu, wenngleich das räumliche Umfeld mit dem "Zeller See" und der "Wolfegger Ach" insgesamt als hochwertig einzustufen ist.

8.2.1.2 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.

- Gemäß dem geotechnischen Gutachten der Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH vom 10.04.2015 besteht der tiefere Untergrund des Erweiterungsbereiches aus Sand- und Mergelsteinen der Oberen Süßwassermolasse. Das Plateau an der Becherhalde enthält feinkörnige Beckenablagerungen eines Eisrandstausees, der sich vorübergehend vor der Stirn eines Gletschers ausbildete. Die Beckensedimente sind überschüttet mit spätglazialen Schottern. Beim Rückzug des Gletschers tiefte sich die "Wolfegger Ach" in die eiszeitliche Schichtfolge, wobei das Plateau an der Becherhalde trocken fiel und seitdem den Einflüssen der Verwitterung unterliegt. Im Erweiterungsbereich ist folgende Schichtenabfolge anzutreffen (von oben nach unten): Oberboden, Verwitterungslehm, Verwitterungskies, Schmelzwasserkies/-sand, Beckenablagerungen, Geschiebemergel.
- Bei den vorliegenden Böden handelt es sich um Braunerde-Parabraunerde aus Schmelzwasserschottern. Als Bodenart ist gemäß Reichsbodenschätzung lehmiger Sand der günstigsten Zustandsstufe anzunehmen. Die Böden im Erweiterungsbereich sind offen bzw. unversiegelt und werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Lediglich im Bereich der Kreisstraße und des nördlich verlaufenden Feldweges handelt es sich um versiegelte bzw. stark verdichtete Böden. Die offenen Böden des Plangebietes zeichnen sich den Bodenschätzungsdaten zufolge durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und sind daher als durchschnittlicher landwirtschaftlicher Ertragsstandort einzustufen. Als Ausgleichkörper im Wasserkreislauf sind die anstehenden Böden von hoher, für das Filtern und Puffern von Schadstoffen von mittlerer Bedeutung.

- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Auf die geotechnische Beurteilung im o.g. Gutachten wird verwiesen.
- Dem Erweiterungsbereich kommt insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Knapp 280 m nordwestlich des Plangebietes fließt die "Wolfegger Ach" aus dem "Zeller See" ab und umfließt das Plangebiet im Nordosten und Osten im Mindestabstand von etwa 250 m. Der "Zeller See" selbst beginnt etwa 200 m westlich des Plangebietes. Weiter südöstlich in der Gewässeraue der "Wolfegger Ach" befindet sich ein Niedermoor, das in einem System aus mehreren Gräben zur "Wolfegger Ach" hin entwässert wird.
- Gemäß dem geotechnischen Gutachten handelt es sich bei der 1,10 m bis 2,80 m mächtigen Schicht aus Schmelzwasserkiesen und -sandem um einen potenziellen Grundwasserleiter. Die Basis der Kiesschicht wurde in Tiefen zwischen 2,10 m und 4,10 m erreicht. Der Schmelzwasserkies ist in seiner Normalausbildung hoch durchlässig, im Bereich schluffiger Einlagerungen mäßig durchlässig bis durchlässig.
- Niederschlagswasser, das über die Geländeoberfläche einsickert, sammelt sich auf der Oberfläche der unterhalb der Kiesschicht liegenden, wasserhemmenden Beckensedimente und fließt dort in Rinnen ab, was zur Folge hat, dass in Tiefpunkten des Beckenreliefs mit Grundwasserführung zu rechnen ist. Bei den im Bereich des Plateaus getätigten Schürfen erfolgte zum Zeitpunkt der Erhebungen Ende November bis Mitte Dezember, wo jahreszeitlich bedingt niedrige Grundwasserstände vorliegen, kein Grundwasserzulauf. Grundsätzlich besteht ein Grundwassergefälle nach Südosten in Richtung der Ach-Niederung zu dem dort vorhandenen Torfgebiet.
- Dem Erweiterungsbereich kommt insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das anfallende Niederschlagswasser versickert vor Ort über die belebte Bodenzone.

- Das südlich gelegene Wohngebiet "Becherhalde" ist an die gemeindliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt im Trenn-System. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Kißlegg - Zaisenhofen zugeführt. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird gedrosselt über ein gesondertes Regenwassersystem in die "Wolfegger Ach" eingeleitet. Das über die privaten Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb der jeweiligen Baugrundstücke über die belebte Bodenzone versickert bzw. gedrosselt über das öffentliche Regenwassersystem abgeleitet.

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

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

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks des Schwäbischen Alpenvorlandes. Es ist im Allgemeinen durch mäßig kühle Temperaturen und hohe jährliche Niederschlagsmengen in Folge des Vorstaus an den Alpen gekennzeichnet. Die Jahresmitteltemperatur beträgt etwa 7 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 1.250 mm und 1.300 mm.
- Die Wiesenfläche im Erweiterungsbereich dient der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen (z.B. Kaltluftabfluss) und Windsysteme können sich auf Grund der topographischen Situation, insbesondere des gering bewegten Reliefs, nur relativ schwach ausbilden. Die Klimanalysekarte des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zeigt auf, dass im Plangebiet sowie dessen nahen Umfeld keine relevanten Luftaustausch-Bahnen bestehen. Am Siedlungsrand von Kißlegg, in der Senke der "Wolfegger Ach", ist jedoch ein gewisser Kaltluftstau möglich. Insgesamt besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Kreisstraße 8043 reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung kann es im Erweiterungsbereich zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Kißlegg befindet sich in der gehölz- bzw. waldreichen, von Grünland geprägten Kulturlandschaft des Westallgäuer Hügellandes. Das Plangebiet selbst liegt dem Kißlegger Kernort südlich bzw. südwestlich vorgelagert und ist Teil einer von der "Wolfegger Ach" durchflossenen Grünzäsur

rund um das Feuchtgebiet "Zeller See", die den Kernort von den weiter südlich gelegenen Siedlungsstrukturen trennt. Das Plangebiet befindet sich auf einem weitgehend ebenen, gering strukturierten Plateau, das sich über eine Länge von mehreren hundert Metern entlang der K 8043 erstreckt. Weiter westlich, hinter der "Sebastian-Kneipp-Straße", fällt das Gelände zum "Zeller See", einem regional bedeutsamen Naturschutz- und Erholungsgebiet, hin ab.

- Der Erweiterungsbereich wird derzeit noch als Grünland genutzt; nördlich schließen Ackerflächen, östlich weiteres Grünland an. Weiter südlich befindet sich die bereits weitgehend umgesetzte Bebauung des Wohngebietes "Becherhalde BA I"; zwischen diesen Flächen und dem Erweiterungsbereich liegen die Flächen des 2. Bauabschnittes "Becherhalde", auf denen bereits die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Es handelt sich damit um Straßen- und Baustellenflächen mit einzelnen verbliebenen Wiesenflecken.
- Der Erweiterungsbereich ist von der westlich angrenzenden Kreisstraße K 8043, aus der umliegenden freien Landschaft sowie auch stellenweise von den umliegenden Siedlungsrändern einsehbar. Auf Grund des parallel zur Kreisstraße verlaufenden ausgewiesenen Rad- und Wanderweges ist der Bereich in Bezug auf die Naherholung (Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes) von gewisser Bedeutung.
- Als Teil einer Grünzäsur kommt dem überplanten Bereich trotz der intensiven Nutzung eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Westlich des Plangebietes, entlang der K 8043, verläuft ein ausgewiesener Rad- und Wanderweg.
- Auf das Plangebiet wirken die Geräuschmissionen der Kreisstraße K 8043 und des südlich geplanten Feneberg-Marktes ein.

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

- Es befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmäler im Plangebiet. Die weiter südlich gelegene Lorettokapelle und das dazugehörige Kaplaneihaus, die beide als Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG eingetragen sind, liegen nicht mehr im Wirkungsbereich des Plangebietes.
- Aus dem Plangebiet sind nach Auskunft des Regierungspräsidiums Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege bislang keine Fundstellen/Kulturdenkmale vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung bekannt. Der Bereich "Becherhalde" stellt jedoch eine topografische Position dar, in der mit archäologischen Zeugnissen, insbesondere mittelsteinzeitlicher und jungsteinzeitlicher/bronzezeitlicher Besiedlung zu rechnen ist. Von Seiten der Denkmalpflege wird eine archäologische

Prospektion im Vorfeld empfohlen, in jedem Fall ist eine archäologische Begleitung der Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung erforderlich. Ein entsprechender Hinweis hierzu ist im Bebauungsplan integriert.

8.2.1.9 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 Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.169 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie sehr gut.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden als eingeschränkt günstig zu bewerten (Kategorie 4). Grund hierfür sind die ausgeprägte Stockwerksgliederung im Quartär und Tertiär und wahrscheinlich artesisch gespanntes Grundwasser.

8.2.1.10 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 weitgehend bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt. Hervorzuheben sind die Wechselwirkungen zwischen der Erholungsnutzung (Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch) und dem Biotopschutz (Schutzgut Arten und Lebensräume). Der "Zellersee" lockt auf Grund seiner Naturnähe und landschaftlichen Attraktivität zahlreiche Erholungssuchende an, so auch im Umfeld des Plangebietes (dort v.a. auch von Gästen des Seminarzentrums), die u.a. über bestehende Fischerstege den See aufsuchen und dadurch die im Naturschutzgebiet vorkommende wertgebende Flora und Fauna stören (durch Trittschäden, Beunruhigungen, etc.). Um diesen Störungen vorzubeugen, wurden vor einigen Jahren durch das Aufstellen von Zutrittsverbotschildern an den Fischerstegen erste Vorkehrungen getroffen. Nach Ansicht eines Ortsansässigen hat diese Maßnahme schon zu deutlichen Verbesserungen geführt und den "wildem Zugang" zum Gewässer reduziert.

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

- #### 8.2.2.1
- Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes

und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Das Naturschutzgebiet "Zeller See", die umliegenden Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Auch bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.2 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.

8.2.3 **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)**

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

- Das im Erweiterungsbereich vorkommende intensiv genutzte Grünland geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. In Brutlebensräume bzw. in essenzielle Nahrungshabitate europäischer Vogelarten wird nicht eingegriffen. Im Rahmen früherer artenschutzrechtlicher Untersuchungen konnten keine Arten festgestellt werden, welche eine größere Bedeutung des Plangebietes als Wanderkorridor zwischen der "Wolfegger Ach" und dem Naturschutzgebiet "Zeller See" deutlich machen. Auch zielartenkartierte Lebensräume sowie daran gebundene Arten werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.
- Um den Eingriff in das Schutzgut zu minimieren und die biologische Vielfalt zu erhalten, werden entlang der Kreisstraße zwei Bäume gepflanzt, welche die im Süden bereits vorgesehene Baumreihe nach Norden hin verlängern. Auch in Richtung Norden erfolgt eine Eingrünung über Baumpflanzungen. Durch die Pflanzungen werden langfristig die tagsüber auf dem Parkplatz stehenden Fahrzeuge zur freien Landschaft hin abgeschirmt; mögliche optische Störungen (Fahrbewegungen, Lichtemissionen, Spiegelungen auf Karosserien) werden durch das Vorhandensein der Bäume und ihren Schattenwurf vermieden bzw. reduziert. Für alle Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem

- für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für ubiquitäre Vogelarten, Kleinsäuger und Insekten. Auch Fledermäuse werden von den neuen Nahrungslebensräumen und Leitlinien profitieren.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchttypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen (insektendicht eingekofferte LED-Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl). Darüber hinaus ist im Zeitraum von April bis Mitte November eine Beleuchtung des Parkplatzes zwischen 23:30 Uhr und 5:00 Uhr unzulässig. Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung von auf Lichtabstrahlung reagierenden Tierarten kommt. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
 - Insgesamt führt die Planung unter Berücksichtigung der Kleinflächigkeit und der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
Baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Zerstörung der Vegetation; Beeinträchtigung des Grünlandes als Lebensraum	–
Anlagenbedingt		
Errichtung des Parkplatzes	Verlust des Lebensraumes "Grünland"; keine relevanten Einschränkungen des Biotopverbundes	– –
Pflanzung von Bäumen	Schaffung von Ersatzlebensräumen; Abschirmung	+
Betriebsbedingt		
Kfz-Verkehr durch An- und Abfahrten; Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Störwirkungen durch optische Reize/Lichtmissionen (stark reduziert durch Festsetzungen zu Pflanzungen, Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch

- Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch den geplanten Parkplatz entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Insgesamt können so bis zu 1.300 m² Flächen neu versiegelt werden.
- Als wesentliche Minimierungsmaßnahmen werden für die Pkw-Stellplätze wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens teilweise zu erhalten.
 - Die Eingriffsstärke in das Schutzgut ist als hoch zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
Baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
Anlagenbedingt		
Errichtung des Parkplatzes	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
Betriebsbedingt		
Kfz-Verkehr	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Oberflächengewässer, insbesondere die "Wolffegger Ach", können durch das gewählte Entwässerungskonzept (siehe den Punkt "Wasserwirtschaft") ausgeschlossen werden.
- Da lediglich die Anlage eines Parkplatzes geplant ist, werden die Bauarbeiten (Abgrabung, Verdichtung usw.) voraussichtlich nicht tiefer als maximal 0,50 m in den Boden eingreifen. Bei fachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen sind daher keine nachteiligen Auswirkungen baubedingter Art auf das Grundwasser zu erwarten.
- Der geplante Parkplatz hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. In den (teil-)versiegelten Bereichen, die eine Fläche von etwa 1.300 m² umfassen, kann das eintreffende Niederschlagswasser nicht mehr bzw. nicht mehr vollständig versickern. Für die Anlage der Stellplätze sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die

Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. In Verbindung mit dem festgesetzten Entwässerungskonzept sind daher keine negativen Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt zu erwarten (siehe "Wasserwirtschaft" unten).

- Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut als gering einzustufen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
Baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
Anlagenbedingt		
Errichtung des Parkplatzes	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	–
Betriebsbedingt		
Kfz-Verkehr	Schadstoffeinträge	–

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

- Ein Trinkwasseranschluss ist nutzungsbedingt nicht erforderlich.
- Die Entsorgung der Abwässer erfolgt im Trenn-System. Schmutzwasser, das der Kläranlage zuzuführen wäre, fällt voraussichtlich nicht an.
- Das unbelastete Niederschlagswasser ist, sofern eine Versickerung im Erweiterungsbereich möglich ist, unmittelbar im Parkplatzbereich zu versickern. Dabei ist die Versickerung breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige, bewachsene Oberbodenzone durchzuführen. Sofern der Baugrund keine Versickerung zulässt, sind Retentionsanlagen zu errichten. Diese Anlagen sind mit einem entsprechenden Bodenfilter auszustatten, der Nähr- und Schadstoffe weitestgehend auffängt, bevor das unbelastete Niederschlagswasser gedrosselt dem Regenwasserkanal und anschließend der nördlich verlaufenden "Wolfegger Ach" zugeführt wird. Hierdurch können Verschlechterungen für das Gewässer vermieden werden.
- Zum Schutz des Grundwassers sind Drainagen im Grundwasserbereich sowie Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung grundsätzlich nicht zulässig.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Bereich des Plangebietes unterbunden und auf die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die zu erwartende Versiegelung führt zu einer zunehmenden Wärmeabstrahlung und reduzierten Verdunstung im Gebiet. Siedlungsrelevante Kaltluftströme sind von der Planung jedoch nicht betroffen.
- Der überplante Bereich erfährt zusätzlich zur bestehenden Belastung durch die Kreisstraße eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität in Folge der zusätzlichen Abgas-Emissionen durch den Kundenverkehr. Die kürzlich gepflanzten und noch zu pflanzenden Gehölze haben in Folge ihrer Transpiration eine bioklimatisch ausgleichende Wirkung und können freiwerdende Schadstoffe sowie Staub filtern und damit mögliche Beeinträchtigungen der Luftqualität wiederum reduzieren.
- Die Planung führt zusammenfassend zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
Baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
Anlagenbedingt		
Errichtung des Parkplatzes	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	–
Verlust des Intensivgrünlandes	weniger Kaltluft (Grünland)	–
Pflanzung von Bäumen	Verbesserung des Kleinklimas (Frischlufbildung)	+
Betriebsbedingt		
Kfz-Verkehr	Verkehrsabgase	–

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

- Durch die Anlage der Stellplätze erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da sich die raumwirksame Freiraumzäsur zwischen dem Kernort Kißlegg im Norden und den bestehenden Siedlungsstrukturen im Süden weiter verschmälert. Besonders exponierte Lagen werden jedoch nicht bebaut. Zudem dehnt sich der Parkplatz nur etwa 30 m entlang der Kreisstraße aus und es entstehen keine neuen Gebäude, so dass die Fernwirkung der Bebauung bzw. Nutzung (Kfz-Abstellfläche) voraussichtlich gering ist.
- Um die Parkplatz-Flächen möglichst gut in das Landschaftsbild einzubinden und eine Abschirmung spiegelnder Karosseriefächen in Richtung freier Landschaft zu erzielen, wird die entlang der K 8043 vorhandene bzw. geplante Baumreihe durch zwei weitere Baumpflanzungen nach

Norden hin verlängert. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wurden im Jahr 2018 im Vorgriff zu der geplanten Baumaßnahme 15 Eichen (davon vier im Geltungsbereich) gepflanzt, welche die Eingrünung in Richtung Norden sichern. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dabei dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Einbindung des Parkplatzes in die umliegende Landschaft zu erreichen. Aus diesem Grund dürfen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze gepflanzt werden. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt, um die Grünstreifen zwischen den Stellplätzen möglichst naturnah zu gestalten und so Fehlentwicklungen hinsichtlich landschaftsästhetischer Belange zu verhindern.

- Die Eingriffsstärke in das Schutzgut ist auf Grund der geringen Erweiterungsfläche (ca. 1.600 m² Sondergebiet Parkplatz) in Verbindung mit der vorhandenen und geplanten Eingrünung als moderat zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
Baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
Anlagenbedingt		
Errichtung des Parkplatzes	geringfügige Erweiterung bestehender Bauflächen in Richtung Hauptort; Verschmälerung der Grünzäsur zwischen Kißlegg und dem Baugebiet	–
Eingrünung des Parkplatzes durch Bäume	Einbindung der Parkflächen in die Landschaft	+
Betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft, vermindert durch Festsetzung zur Beleuchtung und zu Werbeanlagen	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Die (Nah-)Erholungsfunktion für Radfahrer und Spaziergänger wird durch die veränderte Kulisse des erlebbaren landschaftlichen Umfeldes geringfügig beeinträchtigt. Dafür werden durch die Planung Stellplatzflächen für den geplanten Lebensmittelmarkt geschaffen, wodurch sich die Einkaufssituation für die Anwohner von Kißlegg und umliegender Ortschaften verbessert.
- Vom geplanten Parkplatz wirken Verkehrslärm-Immissionen auf bestehende und bauplanungsrechtlich zulässige Wohnnutzungen sowie andere Nutzungen ein. Die Lärm-Immissionen des

Parkplatzes werden auf Ebene der Baugenehmigung gemäß den Vorgaben der TA Lärm beurteilt, da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussagen über die konkrete Planung und Nutzung (z.B. Anordnung der Stellplätze, Zeitraum der Nutzung) getroffen werden können. Für den südlich geplanten Lebensmittelmarkt und die dort bereits geplanten Parkplätze wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Büro Sieber, Fassung vom 04.07.2019). Die hierfür durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden, wenn die Nutzung des Parkplatzes auf den Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) beschränkt wird. Da die vorgesehene Erweiterung des Parkplatzes weiter von der schützenswerten Wohnbebauung entfernt liegt als der südlich bereits vorgesehene Parkplatz, ist davon auszugehen, dass auch bei Umsetzung der vorliegenden Planung gesunde Wohnverhältnisse nach BImSchG gewährleistet sind.

- Insgesamt ist somit nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
Baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
Anlagenbedingt		
Erichtung des Parkplatzes	Angebot von Kundenparkplätzen für den geplanten Lebensmittelmarkt, Sicherung einer ortsnahe Versorgung	+
Betriebsbedingt		
Kfz-Verkehr	Belastung durch Verkehrslärm	–

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

- Da sich im Wirkungsbereich der Planung keine Bau- und Kunstdenkmäler befinden und durch die Beschränkung auf Stellplätze bzw. den Ausschluss von Hochbauten die Sichtbeziehungen auf das Kißlegger Schloss erhalten bleiben, entsteht diesbezüglich keine Beeinträchtigung.
- Den Belangen des Bodendenkmalschutzes ist durch eine archäologische Prospektion im Vorfeld bzw. eine archäologische Begleitung der Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung Rechnung zu tragen, um nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut zu vermeiden.

8.2.3.9 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 südlichen liegenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) zu erwarten. Zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide; je nach Verbrennungsmotor 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 Parkplatzfläche 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 Beleuchtung des Parkplatzes in den frühen Morgen- und Abendstunden 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). Darüber hinaus ist im Zeitraum von April bis Mitte November zwischen 23:30 Uhr und 5:00 Uhr eine Beleuchtung des Parkplatzes unzulässig. Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- 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.

8.2.3.10 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)

- Abfälle sind auf Grund der geplanten Parkplatz-Nutzung nur in sehr geringer Menge zu erwarten; es ist davon auszugehen, dass von den Kunden insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher

Restmüll in Kleinmengen in aufzustellende Mülleimer entsorgt wird. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg.

- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

8.2.3.11 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 der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen 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.
- Die Nutzung des geplanten Parkplatzes führt nicht zum Einsatz besonderer Techniken oder Stoffe, welche sich negativ auf die zu betrachtenden Schutzgüter auswirken könnten. Es ist davon auszugehen, dass bei den zukünftig im Gebiet parkenden Fahrzeugen nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

8.2.3.12 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)

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

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

Anlagen zur Förderung erneuerbarer Energien sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

8.2.3.14 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)

Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Sondergebietsflächen zu einem erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen mit den damit verbundenen Störwirkungen durch Lärmeinwirkungen und optische Irritationen.

8.2.3.15 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):

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

8.2.4 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):

8.2.4.1 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 Arbeits-Schritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

8.2.4.2 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):

- Neupflanzung von zwei Bäumen entlang der Kreisstraße als Fortsetzung der südlich vorhandenen Baumreihe zur Eingrünung des geplanten Parkplatzes in die umliegende Landschaft sowie zur Schaffung einer Abschirmung in Richtung des Naturschutzgebietes "Zeller See" (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von mit Lichtstrahl nach unten gerichteten, insektendicht eingekofferten und max. 6,00 m hohen insektenschonenden Lampen (z.B. LED) mit einer Vorgabe zur nächtlichen Abschaltung der Lampen im Zeitraum von April bis Mitte November zum Schutz nachtaktiver Insekten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)

8.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

8.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Erweiterungsbereiches (als Bilanzwert) im Bestand 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. Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Intensiv genutzte Fettwiese	1.889	8	15.112
60.21	Kreisstraße 8043	461	1	461
60.23	Feldweg	26	2	52
45.30a	drei im Jahr 2018 gepflanzte Eichen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, als zu erhalten festgesetzt, Bilanzierung siehe Abschnitt 8.2.4.14)	—	—	—
	Summe Bestand	2.376		15.625

Nr.	Planung-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in dem Sondergebiet (Umgrenzung von Flächen für Stellplätze im SO "Einzelhandel/Parken")	1.430	1	1.430
60.50	nicht überbaubare Fläche in dem Sondergebiet (restlicher Teil der SO-Fläche, z.B. Grünstreifen am Parkplatz)	184	4	736
60.21	Straßenflächen (Kreisstraße, Zufahrt)	476	1	476
33.70, 60.50	Straßenbegleitgrün	286	4	1.144
45.30a	2 Bäume an der Kreisstraße (geringwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	140	8	1.120
45.30a	drei im Jahr 2018 gepflanzte Eichen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, als zu erhalten festgesetzt, Bilanzierung siehe Abschnitt 8.2.4.14)	—	—	—
	Summe Planung	2.376		4.906

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	4.906
Summe Bestand	15.625
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	–10.719

8.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 10.719 Ökopunkten.

8.2.4.6 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche 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 als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

8.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (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 m² 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. Dieser Wert lag vor dem Eingriff bei 2,33 (2-3-2). Nach dem Eingriff liegt diese Wertstufe bei teilversiegelten Flächen für die Standortfunktion für Kulturpflanzen (natürliche Bodenfruchtbarkeit) bei 0, für die im Bestand mit "mittel" bewertete Funktion "Filter und Puffer" bei 1 (Abwertung um 1 Stufe, da verminderte Funktionserfüllung weiterhin gegeben) und für die im Bestand mit "hoch" bewertete Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ebenfalls bei 1, da die Bodenbeläge zwar weniger wasserdurchlässig sind als die überplante Wiesenfläche, die verbleibende Durchlässigkeit aber noch so hoch ist, dass in Bezug auf die Sickerfähigkeit weiterhin von einer – wenn auch verminderten – Funktionserfüllung ausgegangen werden kann. Bei den vollversiegelten Flächen (Fahrgassen) nehmen alle Funktionen den Wert 0 an.

8.2.4.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- versiegelbare Fläche in dem Sondergebiet (entspricht der rosa gestrichelten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze im SO "Einzelhandel/Parken" bzw. 88,6 % der SO-Fläche): 1.430 m²
- Für die Ausgleichsberechnung wird davon ausgegangen, dass 50 % der versiegelbaren Fläche für Fahrgassen und die verbleibenden 50 % für Stellplätze genutzt werden. In Wirklichkeit wird der Anteil der Fahrgassen vermutlich geringer und der Anteil der Stellplätze höher sein. Es handelt sich damit um eine konservative Schätzung. Es ergeben sich damit jeweils $0,5 \cdot 1.430 \text{ m}^2 = 715 \text{ m}^2$ für die vollständig und teilweise versiegelten Bereiche.
- Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche umfasst 461 m². Der Großteil dieser Fläche entfällt auf die bestehende Kreisstraße, die bereits versiegelt und damit nicht auszugleichen ist. Eine Fläche von 15 m² entfällt auf die geplante Zufahrt, die vollständig versiegelt werden wird. Die vollständig versiegelbaren Flächen umfassen damit $715 \text{ m}^2 + 15 \text{ m}^2 = 730 \text{ m}^2$.

Hieraus ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Art der Fläche (Bestand)	Größe in m ²	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtwertung der Böden)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
bebaute Fläche (Kreis-Straße)	461	0-0-0	0	$4 \cdot 0 = 0$	0
teilweise befestigte Fläche (Feldweg)	26	0-1-1	0,66	$4 \cdot 0,66 = 2,66$	69
unbebaute Fläche (Fettwiese)	1.889	2-3-2	2,33	$4 \cdot 2,33 = 9,33$	17.624
Summe Bestand	2.376				17.694

Art der Fläche (Planung)	Größe in m ²	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtwertung der Böden)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
bereits bebaute Fläche (Kreis-Straße)	461	0-0-0	0	$4 \cdot 0 = 0$	0
neu bebaubare Flächen (Fahrgassen, Zufahrt)	730	0-0-0	0	$4 \cdot 0 = 0$	0
teilweise versiegelbare Flächen (Stellplätze)	715	0-1-1	0,66	$4 \cdot 0,66 = 2,66$	1.902
unbefestigte Flächen (nicht bebaubarer Teil des Sondergebietes)	184	2-3-2	2,33	$4 \cdot 2,33 = 9,33$	1.717
unbefestigte Flächen (Verkehrsbegleitgrün)	286	1-1-1	1,00	$4 \cdot 1,00 = 4,00$	1.144
Summe Planung	2.376				4.763
Differenz Bestand/Planung (=Ausgleichsbedarf)					-12.931

8.2.4.9 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 12.931 Ökopunkten.

8.2.4.10 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt verbal, da innerhalb des Erweiterungsbereiches keine Hochbauten bzw. Gebäude zulässig sind, sondern lediglich ein Parkplatz, der bauartbedingt eine geringe Fernwirkung hat. Da unmittelbar südlich angrenzend bereits ein Parkplatz für den geplanten Lebensmittelmarkt vorgesehen ist, wird durch die vorliegende Planung der bereits vorgesehene lediglich um etwa 30 m nach Norden hin erweitert. Um den hierdurch entstehenden Eingriff in das Landschaftsbild zu reduzieren, ist auf dem Gelände des Lebensmittelmarktes mit Parkplatz gemäß der bereits bisher schon geltenden Festsetzung zu Baumpflanzungen in den Baugebieten pro angefangener 600 m² Grundstücksfläche je ein Baum neu zu pflanzen. Dies entspricht – bezogen auf die Sondergebietsfläche von 6.748 m² - einer Anzahl von zwölf Bäumen. Acht dieser zwölf Bäume sind als Baumreihe entlang der Kreisstraße vorgesehen. Weitere vier Bäume sind auf den Freiflächen des Marktes – z.B. auf Grünstreifen zwischen den Stellplätzen – zu pflanzen. Hierdurch werden die tagsüber auf dem Parkplatz stehenden Fahrzeuge zur freien Landschaft hin abgeschirmt; möglicherweise irritierend auf das Landschaftsbild wirkende Spiegelungen auf Karosserien werden durch den Schattenwurf der Bäume vermieden bzw. reduziert. Zusätzlich dazu ist eine Eingrünung in Richtung Norden erforderlich, die im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt. Für alle Pflanzungen sind heimische, landschaftstypische Gehölz-Arten zu verwenden. Um mögliche Störwirkungen auf das Landschaftsbild durch die Beleuchtung des Parkplatzes zu minimieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Darüber hinaus ist im Zeitraum von April bis Mitte November eine Beleuchtung des Parkplatzes zwischen 23:30 Uhr und 5:00 Uhr unzulässig. Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der landschaftsästhetischen Situation kommt. Bei Betrachtung dieser Maßnahmen ist unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Raumwirksamkeit der bodenebenen Parkfläche der Eingriff in das Landschaftsbild als kompensiert anzusehen.

8.2.4.11 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

8.2.4.12 Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden auf zwei überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ausgleichsflächen kompensiert:

- Die erste Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 452 (Teilfläche) der Gemarkung Kißlegg. Die Fläche verläuft parallel zum Südrand des Feldweges, welcher unmittelbar nördlich an den Erweiterungsbereich anschließt. Auf der Fläche wurde im Vorgriff bzw. mit Blick auf den geplanten Eingriff im Jahr 2018 eine Baumreihe aus 15 Eichen gepflanzt, von denen vier innerhalb des Geltungsbereiches liegen und die anderen elf im östlichen Anschluss.

- Die zweite Ausgleichsfläche befindet sich auf den Fl.-Nrn. 83, 83/1, 1320, 1320/2 und 1321/1 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Kißlegg. Diese Flächen verlaufen beidseitig der St.-Anna-Straße zwischen dem Hauptort Kißlegg und dem gleichnamigen Ortsteil. Hier wurde ebenfalls im Jahr 2018 Pflanzung eine Allee aus 44 Sand-Birken gepflanzt.
- Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Wiesenstreifen unterhalb der Bäume ist extensiv zu pflegen. Er wird in der unten aufgeführten Bilanzierung auf Grund seiner Kleinflächigkeit nicht separat bewertet bzw. nicht für die Berechnung der Aufwertung herangezogen.

8.2.4.13 Die o. g. Ausgleichsmaßnahmen, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden, sind in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
45.30a	3 Eichen auf geringwertigem Biototyp (Parkplatz), prognostizierter Stammumfang in 25 Jahren 70 cm	210	8	1.680
45.30b	12 Eichen auf mittelwertigem Biototyp (Grünland), prognostizierter Stammumfang in 25 Jahren 70 cm	840	6	5.040
45.30b	44 Birken auf mittelwertigem Biototyp (Grünland), prognostizierter Stammumfang in 25 Jahren 70 cm	3.080	6	18.480
Erzielte Aufwertung/Ausgleich				+ 25.200

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

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	– 10.719
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	– 12.931
Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung einer Eichen-Baumreihe innerhalb des Erweiterungsbereiches sowie im östlichen Anschluss und Pflanzung einer Birken-Allee entlang der St.-Anna-Straße)	+ 25.200
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (= Ausgleichsüberschuss)	+ 1.550

8.2.4.15 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.

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

8.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen zur Erweiterung des unmittelbar südlich vorgesehenen Parkplatzes. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfrage zu ermöglichen, kommt kein anderer Standort in Betracht. Die für den Lebensmittelmarkt notwendigen Stellplätze müssen in unmittelbarer Nähe des Marktes liegen, andernfalls sind sie nicht sinnvoll nutzbar.

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

8.2.6.1 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.

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

8.3.1 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):

8.3.1.1 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 Dezember 2009, 4. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)

- 8.3.1.2 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 8.3.2 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):**
- 8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplanes 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. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.3.1 Durch den Bebauungsplan werden ein Sondergebiet (SO) "Einzelhandel/Parken" sowie Verkehrs- und Verkehrsbegleitflächen ausgewiesen. Die Planung dient dazu, die Umsetzung von weiteren Parkplätzen für den südlich geplanten Lebensmittelmarkt zu ermöglichen. Der überplante Bereich umfasst 0,24 ha.
- 8.3.3.2 Das überplante Gebiet befindet sich südlich des Kißlegger Kernortes, unmittelbar östlich der Kreisstraße K 8043. Es stellt eine Fortführung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (2. Änderung) mit dem dort festgesetzten Sondergebiet "Einzelhandel" (SO_{Einzelhandel}) in Richtung Norden dar. Der Erweiterungsbereich wird derzeit als Grünland genutzt; entlang des östlichen Geltungsbereiches besteht bereits eine Verkehrsfläche als Fortführung der kürzlich umgesetzten Erschließung im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im Norden schließt eine Ackerfläche, östlich weiteres Grünland an. Im Süden befinden sich die Erschließungsstraßen des 2. Bauabschnittes "Becherhalde" sowie – im südlichen Anschluss – die bereits umgesetzte Wohnbebauung des 1. Bauabschnittes. Der Erweiterungsbereich ragt in eine am südlichen Ortsrand von Kißlegg verlaufende Grünzäsur hinein, durch welche die "Wolfegger Ach" fließt. Das Gewässer verläuft in einem Abstand von etwa 250 m nordöstlich des Erweiterungsbereiches. Dem Plangebiet kommt für sich allein betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu; durch die Lage innerhalb eines Grünkorridors zwischen naturschutzfachlich hochwertigen Lebensräumen hat es jedoch potenziell eine höhere Bedeutung.
- 8.3.3.3 Die nächstgelegenen Teilflächen des FFH-Gebietes "Weiher und Moore um Kißlegg" befinden sich etwa 1,0 km westlich ("Burgermoos"), 1,4 km nördlich ("Obersee") und 2,4 km östlich ("Roterweiher") des Plangebietes. Sie sind von der Planung nicht berührt. Etwa 55 m westlich des Erweiterungsbereiches befindet sich das Naturschutzgebiet "Zeller See", das zu großen Teilen gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg auch als Biotop geschützt ist. Etwa 310 m östlich befindet sich das

Biotop "Ufer der Wolfegger Ach". Das Naturschutzgebiet sowie die Biotope sind auf Grund ihrer Entfernung, der bestehenden baulichen Vorprägung der angrenzenden Flächen, der geringen Flächengröße der Erweiterung sowie wegen der Art der geplanten Nutzung voraussichtlich nicht von der Planung betroffen.

- 8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die Versiegelung bisher landwirtschaftlich nutzbarer Böden. Zur Eingriffsminderung sind für Stellplätze lediglich teilversiegelte/wasserdurchlässige Beläge zulässig. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können dadurch vermieden werden, dass entlang der westlichen und nördlichen Grenze sowie auch innerhalb des Erweiterungsbereiches Baumpflanzungen erfolgen. Die Pflanzungen sind durch die Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze naturnah zu gestalten. Zur weiteren Reduktion möglicher Störwirkungen auf das Landschaftsbild sowie auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Insektenfauna gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen sowie für die Beleuchtung des Parkplatzes.
- 8.3.3.5 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 verbleibende Ausgleichsbedarf von 20.772 Ökopunkten wird durch Maßnahmen auf zwei überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ausgleichsflächen auf der Gemarkung Kiblegg kompensiert (Teilfläche von Fl.-Nr. 452 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 83, 83/1, 1320, 1320/2 und 1321/1). Entlang der Nordgrenze des Erweiterungsbereiches sowie im unmittelbaren östlichen Anschluss wurde im Vorgriff zum geplanten Eingriff eine Baumreihe aus 15 Eichen gepflanzt. Zudem erfolgte die Pflanzung einer Allee aus 44 Birken entlang der St.-Anna-Straße zwischen dem Hauptort Kiblegg und dem Ortsteil St. Anna.
- 8.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

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

8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Kißlegg)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Kißlegg
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand November 2010)
- umweltbezogene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom Regierungspräsidium Tübingen (Raumordnung, Einzelhandel, Naturschutz) zur städtebaulichen Erforderlichkeit der Siedlungserweiterung und möglichen Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes "Zeller See" durch Beleuchtung, Wassereinleitung und Außenveranstaltungen, des Landesamts für Denkmalpflege zur Erhaltung von Sichtbeziehungen zum Schloss sowie zu möglichen archäologischen Zeugnissen im Gebiet "Regensee", des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zum Einverständnis mit der Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Bauleitplanung (zur Beschränkung der baulichen Nutzung auf Stellplätze), Immissionsschutz (zu Lärmeinwirkungen auf die schützenswerte Umgebungsbebauung), Naturschutz (zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes "Zeller See" und umliegender Biotope, zum Artenschutz insb. Zielart Feldlerche und nachtaktive Insekten, zur Notwendigkeit eines Umweltberichts und einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen), Bodenschutz (zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, genaue Bestandsaufnahme, Alternativenprüfung) Altlasten (keine Betroffenheit) und Grundwasser (zum Grundwasserschutz)
- Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Feneberg-Marktes des Büros Sieber in der Fassung vom 04.07.2019 (zu den Gewerbelärm-Immissionen des geplanten Feneberg-Marktes auf die schützenswerte Umgebungsbebauung und den notwendigen Schutzmaßnahmen auf dem Betriebsgelände)
- Geotechnisches und hydrogeologisches Gutachten vom 10.04.2015 der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH Dr. Ebel & Co. in Bad Wurzach (zu den Themen Geomorphologische Situation, Baugrundsichtung und Bodenkennwerte, Grundwasserverhältnisse, Durchlässigkeit der anstehenden Böden und Versickerungsmöglichkeiten, geochemische Beurteilung des aufgefüllten Bereichs, geotechnische Beurteilung des Vorhabens)

- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Becherhalde Bauabschnitt 2" des Büros Sieber in der Fassung vom 27.05.2015 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb und im Umfeld des Gebiets "Becherhalde")

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Inhalt der Änderung**

- 9.1.1.1 Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert und gelten auch für den Erweiterungsbereich.

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

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Erweiterungsbereiches: 0,24 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch: EnBW Regional AG, Biberach

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH, Wangen

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Veolia Umweltservice Süd GmbH, Bad Waldsee

10.3 Zusätzliche Informationen**10.3.1 Planänderungen**

10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.04.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im

Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22.04.2020 enthalten):

- Streichung der Gesamtverkaufsfläche als redaktionelle Klarstellung
- Streichung des Änderungsbereiches bei den örtlichen Bauvorschriften als redaktionelle Klarstellung
- Anpassung der Stellplatzlinie nach Westen
- Anpassung der Baumstandorte der zu pflanzenden Bäume
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung/Umweltbericht inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Nordosten auf
den Erweiterungsbereich



Blick von Norden auf den
Erweiterungsbereich



Blick von Südosten auf
den Erweiterungsbereich



12.1 Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.03.2019. Der Beschluss wurde am 23.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Kißlegg, den 24.04.2020

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 24.10.2019 bis 15.11.2019 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.01.2020 bis 28.02.2020 (Billigungsbeschluss vom 08.01.2020; Entwurfsfassung vom 27.11.2019; Bekanntmachung am 22.01.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Kißlegg, den 24.04.2020

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 30.09.2019 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 29.01.2020 (Entwurfsfassung vom 27.11.2019; Billigungsbeschluss vom 08.01.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kißlegg, den 24.04.2020

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 22.04.2020 über die Entwurfsfassung vom 15.04.2020.

Kißlegg, den
(Bürgermeister Krattenmacher)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Erweiterung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 15.04.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.04.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Kißlegg, den
(Bürgermeister Krattenmacher)

12.6 Genehmigung (gem. § 10 Abs. 2 BauGB)

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

Kißlegg, den
(Bürgermeister Krattenmacher)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Erweiterung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" 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
(Bürgermeister Krattenmacher)

12.8 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Der Erweiterung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Kißlegg, den

.....

(Bürgermeister Krattenmacher)

Plan aufgestellt am: 27.11.2019

Plan geändert am: 15.04.2020

Planer:

.....
(i.A. Dipl.-Ing. (FH) A. Eppinger)

Büro Sieber, Lindau (B)

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