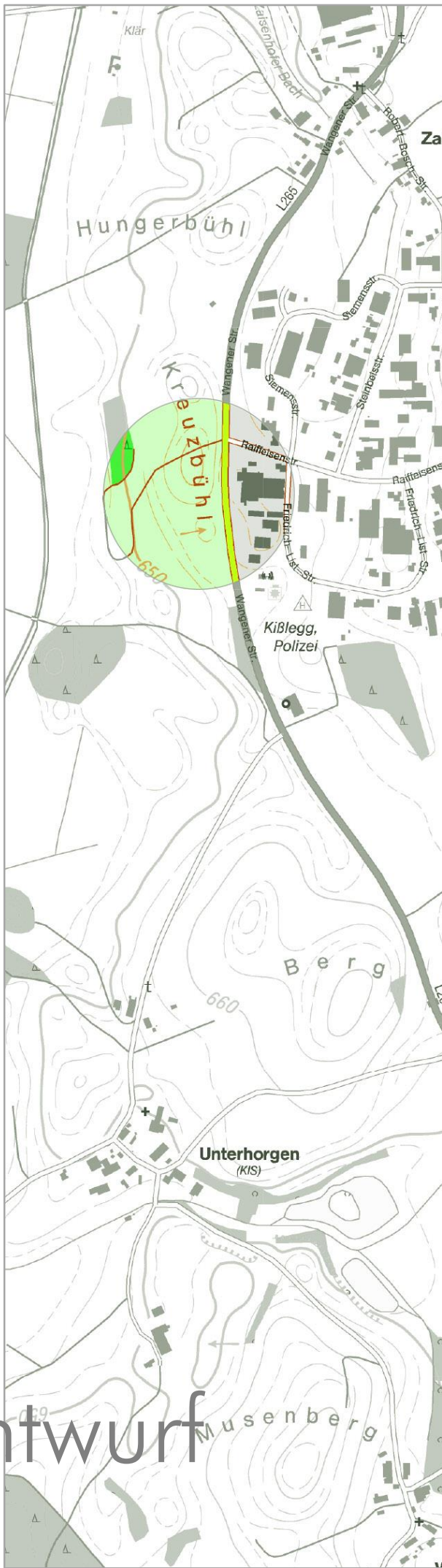


Entwurf



Gemeinde Kiblegg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Elektro- und Mobilitätszentrum" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB) 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) 13
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 16
5	Hinweise und Zeichenerklärung 17
6	Satzung 24
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 26
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 35
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 73
10	Begründung – Sonstiges 74
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 77
12	Begründung – Bilddokumentation 78
13	Verfahrensvermerke 80

# 1 Rechtsgrundlagen

---

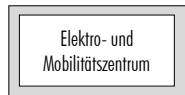
- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt 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)

## 2

### Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

---


#### 2.1









"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" ("Elektro- und Mobilitätszentrum", siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Elektro- und Mobilitätszentrums.

Zulässig sind:

- Werkstatt- und Lagerräume
- Lackiererei
- Geschäfts- und Büroräume, die der Verwaltung und zum Betrieb des Autohauses dienen
- Verkaufs- und Ausstellungsräume für Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugzubehör (z. B. Schmierstoffe, Öle, Reifen, Felgen, Navigationsgeräte, Ersatzteile)
- Prüfhalle mit Nebenräumen für Kraftfahrzeughauptuntersuchungen (z. B. TÜV, Dekra, etc.)
- Sozialräume (z. B. Aufenthaltsraum) für die Angestellten des Autohauses, die dem Autohaus in der Grundfläche untergeordnet sind
- Sanitärräume
- Technikräume, Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- max. eine vollständig eingehauste Waschhalle sowie drei überdachte Waschplätze für Kraftfahrzeuge
- Stellplätze
- sonstige dem Betrieb zugeordnete Nebenanlagen (Trafostation, Müllhäuschen, Versickerungsanlagen etc.)

- 2.2 GR .... m<sup>2</sup> **Maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit festgesetzten Abgrenzungen von unterschiedlichem Maß der Nutzung.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.3 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche** Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch  
— Stellplätze  
— und Zufahrten  
bis zu 4.600 m<sup>2</sup> überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 GH .... m ü. NN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhe gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Photovoltaikanlagen, Aufzugsbauten, etc.).  
Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.7 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.8  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind;** innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen bzw. Einrichtungen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:  
– offene Stellplätze  
– Fahrwege  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13  **Einfahrt/Ausfahrt;** für den jeweiligen Grundstücks-Abschnitt ist die Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche auf einen Bereich zu bündeln. Andere Ein- und Ausfahrten sind unzulässig. Die exakte

Lage der Ein- und Ausfahrt wird durch das Planzeichen nicht festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14



### **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15

### **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.16

### **Versickerung von Niederschlagswasser auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche "Elektro- und Mobilitätszentrum"**

Auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche ist unverschmutztes Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, über Regenwasserkanäle den beiden festgesetzten Versickerungsmulden (gegebenenfalls Mulden-Rigolen-System bei schlechter Versickerungsfähigkeit des Bodens) zuzuleiten und dort flächig in den Untergrund zu versickern.

Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte oder über Rigolen ohne Vorreinigung ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

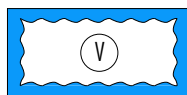
2.17

### **Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.18



### **Versickerungsbereich**

In diesem Bereich ist das auf den Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser einzuleiten und zu versickern. Die Versickerungsmulde (gegebenenfalls Mulden-Rigolen-System bei

schlechter Versickerungsfähigkeit des Bodens) ist mit einem bewachsenen Bodenfilter anzulegen, landschaftsgerecht einzubinden und zu begrünen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

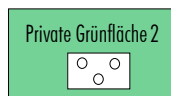
2.19



Private **Grünfläche 1** als **Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen mit Ausnahme von Entwässerungseinrichtungen (Versickerungsmulde)

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

2.20



Private **Grünfläche 2** als **Extensivwiese** ohne bauliche Anlagen mit Ausnahme von Entwässerungseinrichtungen und einer Trafostation (Versickerungsmulde)

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

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

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 6,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

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

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

Die privaten Grünflächen sind als Extensivwiesen zu entwickeln.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



**2.22 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen**

Im Bereich von Abgrabungen und Auffüllungen ist auf den privaten Grünflächen, die als Ortsrandeingrünung oder Extensivwiese (außerhalb der Versickerungsbereiche) vorgesehen sind, sowie den nicht überbaubaren Bereichen der für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Elektro-Mobilitätszentrums, eine mind. 80 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht aus kulturfähigem Boden (60 cm kulturfähiger Unterboden (B-Horizont) und mind. 20 cm Oberboden) aufzubauen. Durch entsprechende Gestaltung des Unterbaus ist die notwendige Wasserzügigkeit zu erreichen, um Verässungen zu verhindern. Dabei ist auf die Mindestdurchlässigkeit der obersten Schicht des Unterbaus (Lockerung, Sickerhilfe, Neigung) zu achten. Gegebenenfalls entstandene Verdichtungen des Unterbodens sind durch entsprechende Maßnahmen zu beheben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.23 Bodenbeläge auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche "Elektro- und Mobilitätszentrum"**

Auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

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

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

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.24 Luft verunreinigende Immissionen**

Der Einsatz von festen und flüssigen Brennstoffen (z.B. Holz, Kohle, Heizöl usw.) ist unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Festbrennstoffe in Form von Pellets aus naturbelassenem Holz entsprechend DIN EN ISO 17225 - 2 Ausgabe September 2014 oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB).

Der Heizenergiebedarf der Gebäude darf zu max. 50 % durch Verbrennungsheizungen (Erdgas, Holzpellets) gedeckt werden.

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

**2.25**    **Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen**

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**2.26**



**Zu pflanzender Baum**, Standort auf der jeweiligen privaten Grünfläche um max. 3,00 m verschiebbar; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.27**



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.28**    **Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Für bodenbedeckende Bepflanzungen innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Fläche "Elektro- und Mobilitätszentrum" (d.h. nicht auf den festgesetzten Grünflächen) sind auch die in der u. g. Pflanzliste aufgeführten Bodendecker zulässig.
- Es sind mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume und Sträucher zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

- 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.

#### Pflanzliste:

##### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'Cleveland'
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

##### Bäume 2. Wuchsklasse

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

##### Sträucher

Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

##### Bodendeckende Bepflanzung

Berberitze (verschiedene Arten)	Berberis spec.
Zwerg-Spiere (in Sorten)	Spirea japonica (in Sorten)
Fingerstrauch 'Goldfinger'	Potentilla fruticosa 'Goldfinger'
Immergrüne Kriech-Heckenkirsche	Lonicera pileata
Wiesen-Storchschnabel	Geranium pratense
Waldstorchschnabel	Geranium sylvaticum
Johannisbeere (verschiedene Arten)	Ribes spec.
Kugel-Weide	Salix purpurea 'Nana'
Lavendel-Weide	Salix rosmarinifolia

Korb-Weide  
Kleinblättriges Immergrün

Salix viminalis  
Vinca minor

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.29

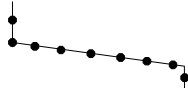


**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung** einer den Ortsrand eingrünende Hecke;

Auf der Fläche sind heckenartige Strauch-Gruppen zu pflanzen. Es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.30



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

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

2.31



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Elektro- und Mobilitätszentrum" der Gemeinde Kiblegg

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

2.32



**Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 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

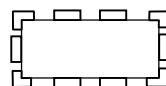
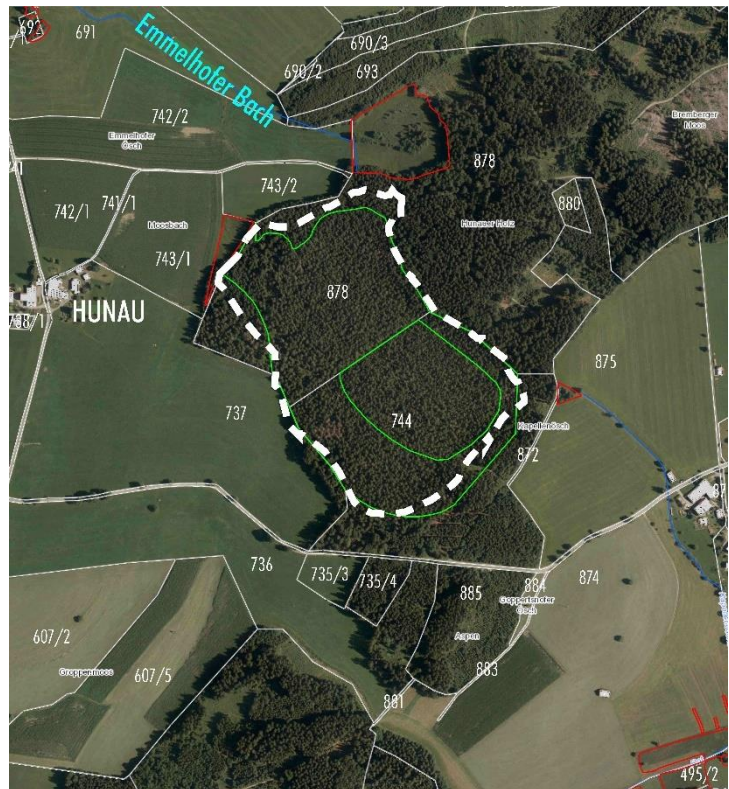
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Höhe von 276.186 Ökopunkten (davon 261.876 für das Vorhaben selbst und 14.310 für den Kreisverkehr) werden insgesamt 274.926 Ökopunkte aus einer Ökokontomaßnahme im Hunauer Moor (Teilflächen der Fl.-Nrn. 737, 744 und 878, siehe nachfolgende Planskizze 1) zugeordnet (Aufwertung eines Rauschbeeren-Moorkiefern-Waldes sowie Habitatverbesserungen für die Kreuzotter und für Amphibien). Zusätzlich hierzu wird dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff auf einem Teil der Fl.-Nr. 624 (Gemarkung Kißlegg) eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet, welche den verbleibenden Ausgleichsbedarf abdeckt (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe Planskizze 2).

Hinweis:

Der Kaufvertrag mit dem Hause Waldburg, in dessen Eigentum sich die Ausgleichsfläche im Hunauer Moor befindet, wird noch vor Satzungsbeschluss abgeschlossen; eine entsprechende mündliche Zusage der Eigentümer liegt vor. Der Nachweis über die Umbuchung/Zuordnung der Ökopunkte zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dem Landratsamt Ravensburg entsprechend vorgelegt.

Zur rechtlichen und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsfläche/-maßnahme (Teil der Fl.-Nr. 624) muss notariell eine Grunddienstbarkeit zu den im Bebauungsplan festgesetzten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen eingetragen werden.

## Planskizze 1



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

### Maßnahmen:

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

## Planskizze 2



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

östlich im Bildausschnitt: Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes

### Maßnahmen:

- Anlage einer Feldhecke mit 7 Bäumen zur Förderung des Biotopverbunds, zur Aufwertung eines potenziellen Neuntöter-Lebensraumes sowie zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze (Bäume: Stiel-Eiche, Sommer-Linde, Sal-Weide, Walnuss, Feld-Ahorn, Hainbuche oder Vogel-Kirsche; Sträucher: Holunder, Pfaffenhütchen, Wildrose, Schlehe, Weißdorn oder Wildobst (z.B. Holzapfel))

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Elektro- und Mobilitätszentrum" der Gemeinde Kißlegg

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

4.2

**Werbeanlagen auf der für die Bebauung vorgesehene Fläche "Elektro- und Mobilitätszentrum"**

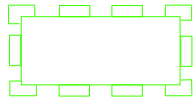
Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m<sup>2</sup> Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen darf 25 m<sup>2</sup> (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung freistehender Werbeanlagen ist unzulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen an Gebäuden muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.) und darf die Verkehrsteilnehmer nicht blenden oder täuschen.

Farben und Gestaltung der Werbeanlagen, die zu einer Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen führen oder deren Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit einschränken, sind nicht zulässig. Werbung mit Laserstrahl-Licht und ähnliche freistrahkende Lichtwerbung sind nicht zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

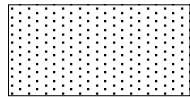


5.1



Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Zaisenhofen" der Gemeinde Kiblegg (siehe Planzeichnung);

5.2



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

624

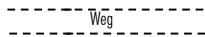
**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4



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

5.5



**Geplanter Weg** (siehe Planzeichnung)

5.6



**Bestehender Fahrbahnrand** der Landes-Straße 265 "Wangener Straße" (siehe Planzeichnung)

5.7 **Natur- und Artenschutz**

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

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

Gemäß den fachlichen Standards sind die zu pflanzenden Bäume mit einem mind. 10 m<sup>2</sup> großen unversiegelten und begrüntem Pflanzquartier auszustatten.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die privaten Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von

der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Um das Mortalitätsrisiko durch Vogelschlag an Glasflächen zu minimieren, wird empfohlen alle nach Westen orientierten Fensterfronten mit einer ungeteilten Fläche von mehr als 1,5 m<sup>2</sup> vogelschlag-sicher auszuführen. Dabei sind die Vorgaben der Broschüre "Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizer Vogelwarte zu beachten (s. artenschutzrechtlicher Kurzbericht in der Fassung vom 01.06.2020).

## 5.8 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

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

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

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfügtten 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 den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

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

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

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

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

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

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

## 5.9 Vorschriften der Landesbauordnung zur Verkehrssicherheit

Auf den nicht überbaubaren Flächen können Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Werbung darf nur am Gebäude, nicht auf dem Dach erfolgen. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig.

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

## 5.10 Bodenschutz

Das Vorhaben ist mit erheblichen Eingriffen in den Boden verbunden (Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelung). Es wird daher dringend empfohlen, ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen.

Wird auf Flächen, die Grünflächen mit Gehölzpflanzungen werden sollen, Boden abgetragen und/oder aufgetragen, so sollte zur Schaffung einer ausreichenden Grundlage für das Pflanzenwachstum eine mindestens 2,00 m mächtige kulturfähige durchwurzelbare Bodenschicht aus kulturfähigem Unterboden (B-Horizont) und Oberboden hergestellt werden. Dafür ist ggf. ein entsprechender Bodenaustausch vorzusehen. Durch entsprechende Gestaltung des Unterbaus ist die notwendige Wasserzügigkeit zu erreichen, um Verhässungen zu verhindern. Dabei ist auf die Mindestdurchlässigkeit der obersten Schicht des Unterbaus (Lockerung, Sickerhilfe, Neigung) zu achten. Gegebenenfalls entstandene Verdichtungen des Unterbodens sind durch entsprechende Maßnahmen zu beheben.

Abgrabungs- und damit Böschungsbereiche sowie Aufschüttungsbereiche müssen innerhalb des Vorhabensgrundstückes liegen; Beeinträchtigungen des Bodens auf angrenzenden (außerhalb des Geltungsbereichs liegenden) Flächen sind nicht zulässig.

Anfallender überschüssiger kulturfähiger Unterboden und Oberboden sollte möglichst hochwertig wiederverwertet werden.

Darüber hinaus sollte das Bodenmanagementkonzept folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen

sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sowie die neue DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

## 5.11 Brandschutz

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

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

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

Die Feuerwehr Kiblegg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die zuständigen Stützpunktwehren Wangen im Allgäu, Leutkirch im Allgäu und Bad Wurzach können – auf Grund einer Fahrtzeit > 5 min - die dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeuge nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, ist bei Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen, ein zweiter Rettungsweg herzustellen, 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.

## 5.12 Ergänzende Hinweise

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

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

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

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.

## 5.13 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.

- 5.14 Lesbarkeit der Planzeichnung** Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Baugrenzen und Grünflächen).

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kiblegg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Elektro- und Mobilitätszentrum" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Elektro- und Mobilitätszentrum" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 28.09.2020.

### **§ 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 insgesamt **274.926** Ökopunkte aus einer Ökokontomaßnahme im Hunauer Moor (Teilflächen der Fl.-Nrn. 737, 744 und 878) zugeordnet. Zusätzlich hierzu wird dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 624 (Teilfläche) der Gemarkung Kiblegg.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Elektro- und Mobilitätszentrum" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 28.09.2020 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 28.09.2020 (**Pläne GP 01-07**).

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 28.09.2020 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umriss, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Dachmaterialien und -farbe, die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen, die verkehrliche Erschließung durch den Kreisverkehr, die Versickerungsmulde sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden.



Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 28.09.2020 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

#### §4 Ordnungswidrigkeiten

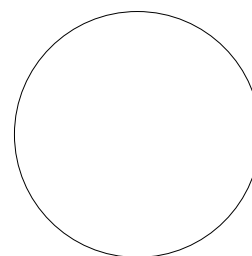
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig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

#### §5 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Elektro- und Mobilitätszentrum" 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**

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

**7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

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

7.1.2.2 Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beinhaltet das gesamte künftige Elektro- und Mobilitätszentrum und die künftig als Kreisverkehr ausgebildete Kreuzung der Wangener Straße (Landes-Straße 265), der Raiffeisenstraße und sowie dem nach Westen führendem Erschließungsstich zum "Elektro und Mobilitätszentrum".

7.1.2.3 Südöstlich an die Landes-Straße 265 schließt im Gewerbegebiet Zaisenhofen der Gemeinde Kiblegg der rechtverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zaisenhofen" (rechtsverbindlich seit 14.10.1976) an. Im Nordosten schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Zaisenhofen-Erweiterung I" (rechtsverbindlich seit 13.11.1997) an die Landesstraße 265 an.

7.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 617/9 (Teilfläche), 624 (Teilfläche) und 641/43 (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 naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach vor allem nach Westen hin steigend.

7.2.1.4 Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Zaisenhofen" wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Elektro- und Mobilitätszentrum" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu überlagert.

## 7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines "Elektro- und Mobilitätszentrum" im Ortsteil Zaisenhofen der Gemeinde Kiblegg. Die aktuellen Gewerbeeinrichtungen des ortsansässigen Autohauses "Stützenberger" am bestehenden Standort östlich der Kreuzung Wangener Straße / Raiffeisenstraße im Ortsteil Zaisenhofen haben ihre Kapazitätsgrenzen erreicht. Eine Erweiterung auf dem Betriebsgelände sowie auf angrenzenden Flächen ist nicht möglich bzw. es können dort entsprechende Konzernvorgaben nicht ausreichend erfüllt werden. Das Unternehmen "Autohaus Stützenberger GmbH" plant für eine wirtschaftliche Weiterentwicklung des Unternehmens deshalb eine Aussiedelung auf die westlich der Kreuzung Wangener Straße / Raiffeisenstraße gelegenen Flächen (Gewann Kreuzbühl). Es soll nach konzerninternen Vorgaben des Vertragsautohauses ein modernes und zukunftsorientiertes Elektro- und Mobilitätszentrum entstehen, welches neben dem geplanten Hauptgebäude weitere untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Lager, Prüfhalle und Entsorgung) umfasst. Um die Erschließung für das "Elektro- und Mobilitätszentrum" zu sichern und die Verkehrssicherheit der bereits unfallauffälligen Kreuzung Wangener Straße / Raiffeisenstraße zu erhöhen, ist ebenfalls die Umsetzung eines Kreisverkehrs geplant. Eine weitere Abbiegespur auf der Wangener Straße würde aufgrund von fehlenden Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich eine weitere Gefahrenstelle darstellen. Weitere Flächen für gewerbliche Erweiterungsmöglichkeiten wurden im Vorfeld geprüft, stehen im Gemeindegebiet jedoch nicht zur Verfügung, bzw. sind bereits für die Erweiterung von weiteren ortsansässigen Betrieben vorbehalten. Um dem ortsansässigen Unternehmen die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Erweiterung einzuräumen und dadurch dieses langfristig an den Standort im Gewerbegebiet Zaisenhofen zu binden erwächst daher der Gemeinde ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dabei auf das notwendige Maß reduziert, um so wenig wie möglich Flächen in Anspruch zu nehmen.

## 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:

- 2.5.11 Kleinzentren sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen in der Regel mindestens 8.000 Einwohner umfassen.
- 2.6.2/Anhang "Landesentwicklungsachsen" Landesentwicklungsachse (Lindau/B.-) Wangen im Allgäu-Leutkirch im Allgäu (-Memmingen)

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
- Karte zu 4 "Überregional bedeutsame naturnahe Landschaftsräume" Festlegung als Gebiet, das sich durch eine überdurchschnittliche Dichte schutzwürdiger Biotope oder überdurchschnittliche Vorkommen landesweit gefährdeter Arten auszeichnet und das eine besondere Bedeutung für die Entwicklung eines ökologisch wirksamen Freiraumverbunds und im Hinblick auf die Kohärenz des europäischen Schutzgebietsnetzes besitzt.

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.
- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Kißlegg als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Erhebliche Beeinträchtigungen der landesplanerischen Ziele in Bezug auf die "überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräume" sind nicht zu erwarten. Die Bereiche, die als Natura 2000-

Gebiet ausgewiesen sind und/oder eine überdurchschnittlich hohe Biotopdichte aufweisen oder für den Freiraumverbund relevant sind, entsprechen dem im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ausgewiesenen "Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege" und werden in ihrer Funktionalität weder unmittelbar noch mittelbar beeinträchtigt. In Bezug auf die Einbindung in die umliegende Landschaft werden entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen (Baum- und Strauchpflanzungen insbesondere in Richtung Süden und Westen).

- 7.2.3.4 Die Gemeinde Kißlegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 09.10.1997). Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft" und "Überörtliche Hauptverkehrsstraßen" 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).
- 7.2.3.5 Der Landschaftsplan der Gemeinde Kißlegg wurde zusammen mit dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan erstellt (Bearbeitung: Entwicklungs- und Freiraumplanung, Eberhard + Partner, Konstanz, März/Oktober 1996). Der Landschaftsplan stellt im Bestandsplan Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) dar. Entlang der Landes-Straße sieht der Landschaftsplan in seinem Maßnahmenkonzept die Pflanzung einer Baumreihe vor. Da die Baumreihe als Eingrünung des Ortsrandes gedacht ist, wird im Rahmen der vorliegenden Planung eine Eingrünung über Baum- und Strauchpflanzungen in Richtung Westen festgesetzt. Hierdurch ist - wie im Landschaftsplan als Ziel vorgegeben - eine Eingrünung des neuen Ortsrandes gesichert. Weitere Darstellungen und Zielaussagen des Landschaftsplanes sind nicht betroffen. Eine gesonderte Änderung des Landschaftsplanes ist somit nicht erforderlich.
- 7.2.3.6 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## 7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Da jedoch der Gewerbebetrieb an umfangreiche und flächenintensive Konzernvorgaben gebunden ist, sind zur Verfügung stehenden Brachflächen im Gewerbegebiet nicht für die Umsetzung des Vorhabens in Frage gekommen. Des Weiteren war es für den Vorhabenträger nicht möglich andere Flächen für die Umsetzung des Vorhabens zu erwerben, welche die Vorgaben erfüllen. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich mittlerweile im Eigentum des Vorhabenträgers. Da für eine derartige Nutzung ein Anschluss an das Erschließungssystem von hoher Bedeutung ist, eignet sich der Standort durch die Verkehrsanbindung und den mit der Planung verbundenen Ausbau der Kreuzung Wangener

Straße/Raiffeisenstraße hervorragend für die Errichtung eines Elektro- und Mobilitätszentrum. Durch die Vorprägung des Standortes durch das östlich anschließende Gewerbegebiet Zaisenhofen eignet sich das Gelände im Weiteren sehr gut für das Vorhaben. Es wird dementsprechend eine Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes herbeigeführt.

- 7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, die Erschließungssituation und Belange des Natur- und Umweltschutzes hingewiesen.
- 7.2.4.3 *Inhalte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden ergänzt*
- 7.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, dem ortsansässigen Autohaus durch Umsiedlung eine langfristige und zukunftsfähige Nutzung zu ermöglichen. Erforderliche Gebäude, Stellplätze und Zufahrten auf dem Gelände sollen dabei so verortet werden, dass dabei die landwirtschaftlich hochwertige Situation und schützenswerte naturräumliche Bereiche in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht beeinträchtigt wird.
- 7.2.4.5 Für das geplante Vorhaben soll erreicht werden, dass es sich in die vorhandenen Strukturen einbindet, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätte zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.6 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Es stehen keine geeigneten alternativen Flächen zur Verfügung.
- 7.2.4.7 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 7.2.4.8 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.
- 7.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 7.2.4.10 Vom Plangebiet wirken Gewerbelärm-Immissionen auf angrenzende Nutzungen ein. Aufgrund der Art der angrenzenden Nutzungen ist jedoch unter Berücksichtigung der Emissionscharakteristik des

Vorhabens aus immissionsschutzfachlicher Sicht mit keinen Konflikten zu rechnen. Auf das Vorhaben wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L 265 ("Wangener Straße") ein. Auf der der Landes-Straße zugewandten Gebäudeseite sind keine schützenswerten Nutzungen (Büro-räume, Sozialräume) vorgesehen. Daher ist mit keinen Konflikten aufgrund von Straßenverkehrslärm-Immissionen zu rechnen.

## **7.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept**

- 7.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf einen möglichst schonenden Umgang mit der Landschaft ab. Die auf dem Gelände neu zu errichtenden Gebäude sollen sich in möglichst wenig belastender Weise in das vorhandenen Gelände einfügen. Die Anordnung der Gebäude leitet sich aus einer funktionellen Notwendigkeit der Arbeitsabläufe ab.
- 7.2.5.2 Eine Umsetzung in Bauabschnitten ist grundsätzlich möglich und derzeit vorgesehen.
- 7.2.5.3 Die Erschließung auf das Betriebsgelände erfolgt von Norden, ausgehend von dem neuen Kreisverkehr an der Kreuzung Wangener Straße/Raiffeisenstraße. Eine Zufahrt von der Landes-Straße (L 265) ist nicht vorgesehen. Auf dem Gelände sind ausreichend Stellplätze für den Ablauf des Elektro- und Mobilitätszentrums vorgesehen.
- 7.2.5.4 Die geplanten Grünflächen dienen als Betriebs- bzw. Ortsrandeingrünung. Sie dienen dazu, das Vorhabens naturnah in die umliegende Landschaft einzubinden. Eine Eingrünung schafft ein neues Lebensraumangebot für Tiere und Pflanzen. Niederschlagswasser kann auf den Grünflächen versickern, im Besonderen wird das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen in zwei begrünte Versickerungsmulden geleitet.

## **7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften**

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

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

Für die für Bebauung vorgesehene Fläche ist als Art der baulichen Nutzung "Elektro- und Mobilitätszentrum" festgesetzt. Hierzu ist bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Im vorliegenden Fall wird die Liste explizit an die für die Errichtung und den Betrieb eines

Elektro- und Mobilitätszentrum erforderlichen Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen angepasst. Dies sind insbesondere Gebäude bzw. Räume für die Reparatur, Lagerung, Reinigung und Prüfung von Kraftfahrzeugen bzw. Kraftfahrzeugzubehör. Verkaufs- und Ausstellungsräume für Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugzubehör (z. B. Schmierstoffe, Öle, Reifen, Felgen, Navigationsgeräte, Ersatzteile) sind ebenfalls in den zulässigen Nutzungen aufgeführt. Weiterhin sind Räume Geschäfts- und Büroräume, die der Verwaltung des Betriebes dienen, zulässig. Eine Umsetzung von Sozialräumen (z. B. Aufenthaltsraum) für die Angestellten des Autohauses, die dem Autohaus in der Grundfläche untergeordnet sind, ist ebenfalls möglich.

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

7.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die nicht eindeutig zu bestimmende Grundstücksgröße sowie der Vermeidung einer ausufernden Bebauung erforderlich. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall der neu geplanten Gebäudeteile streng an den Vorgaben des Nutzungskonzeptes des Vorhabenträgers, im Fall der bestehenden Gebäude an deren Ausmaße unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Spielgeräte etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten



Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Produktionsräume, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Die Festsetzung einer Gesamthöhe des Gebäudes in Meter über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar

- 7.2.6.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.6.5 Die Bauweise wird nicht explizit festgesetzt. Diese ergibt sich aus dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan "Elektro- und Mobilitätszentrum", Fassung vom 11.11.2019).
- 7.2.6.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind auf die Umsetzung des geplanten Vorhabens abgestimmt. Sie sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (zulässige Grundfläche) hinausgehen.
- 7.2.6.7 Um Nebenanlagen und nicht überdachten Stellplätze und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zuzulassen, wird eine Festsetzung über bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Eventuell einzuhaltende Abstände zu anderen Einrichtungen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.
- 7.2.6.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.6.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## **7.2.7 Infrastruktur**

- 7.2.7.1 Eine Trafostation ist vermutlich im Rahmen der Umsetzung eines Elektro- und Mobilitätszentrums erforderlich.
- 7.2.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Die Betreiber des "Elektro- und Mobilitätszentrums" regeln die Entsorgung ihrer Wertstoffe in eigener Verantwortung.

## **7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über den Kreisverkehr an der Landes-Straße 265 ("Wangener Straße") an das Verkehrsnetz angebunden. Im Weiteren besteht durch die L 265 eine Anbindung an die Autobahnauffahrt "Kiblegg" auf die (A 96).
- 7.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist fußläufig zu erreichen. Die Bushaltestelle "Kiblegg Zaisenhofen Raiffeisenstraße" befindet sich ca. 300 m östlich des Plangebietes im bestehenden Gewerbegebiet Zaisenhofen (Kreuzung Raiffeisenstraße/Steinbeisstraße).
- 7.2.8.3 Ein Fußweg im Norden schließt an den bestehenden Weg an und führt dadurch die Geh- und Radwegverbindung Richtung Westen fort.
- 7.2.8.4 Im Kreuzungsbereich der Wangener Straße/Raiffeisenstraße ist als Knotenpunktform ein Kreisverkehr mit einem Radius von 20 m vorgesehen. Um die Verkehrssituation in dem Bereich der bestehenden Kreuzung der Landstraße und der Gemeindestraße zu verbessern und die zusätzliche Belastung durch das Vorhaben aufnehmen zu können, eignet sich zur Verknüpfung dieser Straße ein Kreisverkehr sehr gut. Kreisverkehre haben ein hohes Sicherheitsniveau, wenn unter anderem ein möglichst senkrechtes Heranführen der Knotenpunktzufahrten an die Kreisfahrbahn, eine deutliche Umlenkung geradeausfahrender Fahrzeuge durch die Kreisinsel und eine einstreifige Kreisausfahrt berücksichtigt werden.
- 7.2.8.5 An die Landes-Straße 265 (Wangener Straße) schließt ein, mit dem Regierungspräsidium abgestimmtes, Anbauverbot von 10 m an. Diese ist frei von baulichen Ablagen bzw. Einrichtungen zu halten.
- 7.2.8.6 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

## 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Elektro- und Mobilitätszentrum" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

8.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden eine für die Bebauung vorgesehene Fläche mit der Nutzungsart "Elektro- und Mobilitätszentrum" sowie umlaufende Grünflächen ausgewiesen. Zudem ist im nordöstlichen Bereich ein geplanter Kreisverkehr festgesetzt.

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

8.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Umsiedlung eines Autohauses, welches im bestehenden Gewerbegebiet Zaisenhofen ansässig ist. Durch den standortnahen Neubau sollen die baulichen Kapazitäten erweitert und damit die konzerninternen Vorgaben des Vertragsautohauses erfüllt werden. Zudem sind auf der Baufläche eine Prüfhalle (TÜV) sowie eine Lackiererei vorgesehen.

8.1.1.4 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sowie im Landschaftsplan der Gemeinde Kiblegg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Landschaftsplan sieht in seinem Maßnahmenkonzept entlang der Landes-Straße die Pflanzung einer Baumreihe vor. Der gewählte Standort ist auf Grund der angrenzenden Gewerbegebiete, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für die Umsiedlung des Autohauses in hinreichendem Maß geeignet. Einschränkungen der Eignung ergeben sich vor allem durch die Topographie, da sich innerhalb des Plangebietes ein Drumlin befindet.

8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung einer für die Bebauung vorgesehenen Fläche mit der Nutzungsart "Elektro- und Mobilitätszentrum" und festgesetzten Grundflächen (GR) von insgesamt 3.240 m<sup>2</sup>. Umlaufend um die Baufläche sind Grünflächen zur Eingrünung des Betriebes und des zukünftigen Ortsrandes sowie zur Versickerung des Niederschlagswas-

sers festgesetzt. Auf den Grünflächen sind insgesamt 25 Bäume sowie im Süden und Westen zusätzlich Strauchgruppen zu pflanzen. Im nordwestlichen Bereich sind zur Umsetzung eines geplanten Kreisverkehrs Verkehrs- und Verkehrsbegleitgrün-Flächen festgesetzt. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Als Außenbeleuchtung sind nur nach dem Stand der Technik insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über Geländeoberkante zulässig. Photovoltaikanlagen sind nur zulässig, wenn sie weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig.

8.1.1.6 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Elektro- und Mobilitätszentrum" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,56 ha, davon sind 1,06 ha Baufläche, 0,31 ha Verkehrsflächen und 0,19 ha Grünflächen.

8.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von **276.186** Ökopunkten (davon **261.876** für das Vorhaben selbst und **14.310** für den Kreisverkehr) erfolgt durch den Ankauf von Ökopunkten aus einer Maßnahme im Hunauer Moor (Aufwertung eines Rauschbeeren-Moorkiefern-Waldes sowie Habitatverbesserungen für die Kreuzotter und für Amphibien, Teilflächen der Fl.-Nrn. 737, 744 und 878). Zusätzlich hierzu wird dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche knapp 100 m westlich des Plangebietes zugeordnet (Teil der Fl.-Nr. 624), auf der Gehölzpflanzungen zur Förderung des Biotopverbunds sowie zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens vorgesehen sind.

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

### 8.1.2.1 Regionalplan:

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

### 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/Oktober 1996) stellt im Bestandsplan Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) dar. Entlang der Landes-Straße sieht der Landschaftsplan in seinem Maßnahmenkonzept die Pflanzung einer Baumreihe vor. Da die Baumreihe als Eingrünung des Ortsrandes gedacht ist, wird im Rahmen der vorliegenden Planung eine Eingrünung über Baum- und Strauchpflanzungen in Richtung Westen festgesetzt. Hierdurch ist - wie im Landschaftsplan als Ziel vorgegeben - eine Eingrünung des neuen Ortsrandes gesichert. Weitere Darstellungen und Zielaussagen des Landschaftsplanes sind nicht betroffen. Eine gesonderte Änderung des Landschaftsplanes ist somit nicht erforderlich.

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

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

#### 8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Etwa 180 m südlich befindet sich das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Gehölze S Zaisenhofen" (Nr. 1-8225-436-1499). Rund 250 m weiter westlich verläuft entlang der Wolfegger Ach das kartierte Biotop "Ufer der Wolfegger Ach" (Nr. 1-8225-436-5514). Zwischen den beiden genannten Biotopen verläuft gemäß dem vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Fachplan "Landesweiter Biotopverbund" ein Kernraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte. Die dargestellten Biotopverbund-Flächen werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Auch darüber hinaus sind keine Auswirkungen auf den Biotopverbund erkennbar, da das Plangebiet auf Grund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt. Zudem wird die zukünftige Bebauung durch eine naturnahe Bepflanzung (Einzelbäume, Strauchgruppen, begrünte Versickerungsmulden) in die Landschaft eingebunden.
- Weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht im räumlichen Umfeld des Vorhabens.

- Auch Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

#### 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 Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Gemäß den Aussagen des Bewirtschafters wird die Fläche vier- bis fünfmal jährlich gemäht und anschließend mit Gülle gedüngt. Teilweise liegen Flächen mit offenem Boden innerhalb der Wiese (vermutlich Fahrspuren); hier haben sich Ackerwildkräuter bzw. ruderalen Arten wie *Stellaria media* und *Capsella bursa-pastoris* angesiedelt. Bei den Gräsern findet sich viel *Lolium perenne* und *Dactylis glomerata*, bei den Kräutern viel *Rumex obtusifolius* und *Trifolium repens*. Die Fläche ist damit als überwiegend artenarme Fettwiese anzusprechen. In den Randbereichen, z.B. entlang des Feldweges im Norden, finden sich kleinflächig auch Arten magerer Grünlandstrukturen. Von der im Osten angrenzenden Wangener Straße abgesehen schließt an das Plangebiet intensiv genutztes Grünland an. Die Straße führt zu einer gewissen Vorbelastung in Bezug auf Lärm und optische Störungen durch Fahrzeugbewegungen und Lichteinwirkung.
- Gehölze oder offene Wasserflächen befinden sich nicht im Plangebiet. Rund 150 m westlich liegt in einer aufgelassenen Kies- und Sandgrube ein kleines Wäldchen. An der hier befindlichen sandigen Böschung (ehemalige Erosionskante) wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Neben Gehölzen kommen hier auch Magergrünlandstrukturen vor; zudem ist hier in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg ein Neuntöter-Lebensraum der Priorität 3 verzeichnet. Die genannten Flächen im Bereich der ehemaligen Abbaustelle sind vermutlich Teil eines Biotopverbundkorridors, der bislang in einen offenen Landschaftsausschnitt eingebettet ist.
- Um zu ermitteln, ob im bzw. im Umfeld des Plangebietes geschützte Tierarten vorkommen, fand am 28.05.2020 eine Begehung durch einen Biologen statt (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 01.06.2020). Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Grünland-Nutzung, die einen vergleichsweise artenarmen kurzrasigen Vegetationsbestand bedingt, kann ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Auch als Jagdhabitat für Vögel oder Fledermäuse spielt das strukturlose Grünland höchstwahrscheinlich nur eine untergeordnete Rolle. Da auch der unbefestigte Feldweg sowie

die Böschungsbereiche zur Landesstraße L 265 bis direkt an die Grenze bewirtschaftet werden und offene Bereiche mit Strukturelementen (z.B. Totholz, Lesesteinhäufen etc.) fehlen, ist innerhalb des Plangebietes oder in dessen direktem Umfeld kein Vorkommen der Zauneidechse zu erwarten. Bei dem Steilabbruch westlich des Plangebietes finden sich mehrere typische Habitats-elemente eines Zauneidechsen-Lebensraumes. Im Rahmen der Begehung konnten zwar (vermutlich temperaturbedingt) keine Individuen nachgewiesen werden, ein aktuelles Vorkommen ist jedoch anzunehmen.

- In dem im Bereich der Geländekante befindlichen Feldgehölz wurde revieranzeigendes Verhalten verschiedener ubiquitärer Vogelarten (Amsel, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, Zilpzalp) festgestellt. Von einem Brutvorkommen ist auszugehen. An wertgebenden Arten sind Vorkommen des Neuntötters, der Goldammer und des Gelbspötters grundsätzlich denkbar. Eine gezielte Erfassung der genannten Arten erbrachte trotz geeigneter Jahres- und Tageszeit keinen Nachweis. Der überwiegende Teil des Gehölzes ist auf Grund der Zusammensetzung der Baumarten (v.a. Fichte und Esche; vollständiges Fehlen von dornigen Sträuchern) sowie dem Alter der Gehölze (Großteil > 10 m Höhe) als Bruthabitat für den Neuntöter und Goldammer ungeeignet. Dagegen ist eine Bedeutung des Feldgehölzes im Bereich der Geländekante als Jagdhabitat und Leitstruktur für Fledermäuse nicht auszuschließen.
- Nördlich des Plangebietes wurde während der Begehung ein überfliegender Rotmilan beobachtet. Hinweise auf ein Revierzentrum liegen jedoch nicht vor. Im Bereich des Fichtenforstes konnte ein Brutnachweis des Turmfalken erbracht werden. Auch ein Brutvorkommen des Mäusebussards ist in dem Bereich denkbar.
- Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut ist auf Grund der nahe gelegenen hochwertigen Strukturen insgesamt mittel.

#### 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.

- Der geologische Untergrund des Erweiterungsbereichs wird von kiesig-sandigen, z. T. durch Schmelzwasser umgelagerten, glazigenen Sedimente gebildet (Schottermoräne). Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchungen (Büro Geoteam A2, Argenbühl, Wasserrechtsantrag vom 19.10.2019) steht nach einer etwa 30 cm mächtigen Mutterbodenschicht Verwitterungslehm mit einer Mächtigkeit zwischen 0,50 m und 1,30 m an (kiesiger, sandiger Schluff). Darunter ist stark sandiger, kiesiger Schluff mit Sandlagen anzutreffen, der bis in eine Tiefe von

etwa 4,00 m reicht. Die Durchlässigkeit des unter dem Verwitterungslehm angetroffenen Horizonts wird nach Literaturwerten und nach der Erfahrung mit  $k_f = 2 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$  ("durchlässig") angenommen.

- Aus den eiszeitlichen Ablagerungen haben sich als Bodentyp Parabraunerde-Braunerde, daneben Braunerde-Parabraunerde und Braunerde entwickelt. Die Böden zeigen sich mäßig tief bis tief entwickelt. Das Klassenzeichen der Reichsbodenschätzung ist LS I b 2, d.h. es handelt sich um stark lehmigen Sand guter bis sehr guter Zustandsstufe in frischer bis feuchter Lage. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit des Plangebietes ist als mittel zu bewerten (Grünlandzahl im nordwestlichen Bereich 43, entlang der Straße im Osten sowie ganz im Süden 50, siehe nachfolgende Abbildung). Die Flächen sind derzeit unversiegelt und werden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Nutzung hat bereits zu einer gewissen anthropogenen Überformung geführt (regelmäßige Befahrung und Bodenverdichtung mit landwirtschaftlichen Maschinen, Ausbringen von Gülle). Auf Grund der intensiven Nutzung ist davon auszugehen, dass der Nährstoffgehalt des Bodens überwiegend hoch ist.
- Die Bedeutung der Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" sowie "Filter und Puffer für Schadstoffe" wird nach den Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau als hoch eingestuft. Zudem kommt den Böden im Plangebiet eine wichtige Archivfunktion zu, da der Drumlin als besondere geomorphologische Struktur ein Zeuge der Landschaftsentwicklung ist und die eiszeitliche Überformung verbildlicht.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Insbesondere der im Plangebiet befindliche Drumlin wird dazu führen, dass in größerem Umfang Bodenbewegungen erforderlich werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.





Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit überlagerter Karte der Reichsbodenschätzung; der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist rot umrandet

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächen-  
gewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grund-  
wasser 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. Das anfallende Niederschlagswasser kann im Vorhabengebiet großflächig über den offenen Boden versickern.
- In einem der vier Baggerschürfe, die im Rahmen der Baugrunderkundung durchgeführt wurden, wurde bei 3,80 m unter Gelände (653,0 m ü. NN) ein Schichtwasserzutritt festgestellt. Grundwasser wurde in keinem der Aufschlüsse angetroffen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

#### 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 Schutzgutes 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 gekennzeichnet. Die Jahresmitteltemperatur beträgt etwa 7 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) zwischen 1.250 mm und 1.300 mm.
- Die offene Fläche des Plangebietes dient der lokalen Kaltluftproduktion. Diese Kaltluft fließt entlang den Hängen des Drumlins in alle Himmelsrichtungen ab, so dass auch ein Luftabfluss in Richtung der östlich liegenden Bebauung zu erwarten ist.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch die östlich des Plangebietes verlaufende Landes-Straße 265 sowie das jenseits davon liegende Gewerbegebiet Luftschadstoff-Immissionen aus Kfz- oder Heizungs-Abgasen im Vorhabengebiet zu erwarten sind. Durch die landwirtschaftliche Nutzung kann es im Plangebiet zeitweise zu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 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 circa 1.171 kWh/m<sup>2</sup>. Da das Gelände exponiert liegt und auch nach Süden hin abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem "Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG)" des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden als eingeschränkt günstig zu bewerten. Während Bohr- und Ausrüstungsarbeiten, die tiefer als 21 m ausfallen kann es zum Auftreten von Erdgas kommen. Es ist ebenfalls mit dem Vorkommen von artesisch gespanntem Grundwasser zu rechnen.

#### 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 bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

### 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 FFH-Gebiet, die Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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):

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die bislang nur östlich der Landes-Straße vorhandene Bebauung greift auf die westliche Straßenseite über. Hierdurch verkleinert sich der Siedlungsabstand zu den westlich liegenden naturschutzfachlich hochwertigen Flächen im Bereich der ehemaligen Kies- bzw. Sandabbaustelle, ein hier denkbarer Biotopverbundkorridor verengt sich dadurch. Auf Grund einer Mindestentfernung von ca. 50 m sowie der nach Osten hin weitgehenden Abschirmung durch die Topografie ist jedoch davon auszugehen, dass die Gehölzstruktur auch nach der Umsetzung des Vorhabens weiter genutzt werden kann. Im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme wird der bestehende, linear in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gehölzgürtel durch Neupflanzungen nach Süden hin verlängert. Hierdurch kann der Biotopverbund gestärkt und eine bessere Abschirmung des Vorhabensgebietes in Richtung des Talraums der Wolfegger Ach erzielt werden.
- An dem Steilabbruch westlich des Plangebietes ist ein aktuelles Vorkommen der Zauneidechse anzunehmen. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Population (z.B. durch Beschattung) kann wegen der Entfernung zum Plangebiet ausgeschlossen werden. Die im Bereich des Steilabbruchs sowie nordwestlich des Plangebietes kleinflächig vorkommenden potenziell geeigneten Lebensräume für Neuntöter und Goldammer weisen wegen der Topographie praktisch keine Sichtbeziehung zum Plangebiet auf. Zu dem für den Gelbspötter am ehesten geeigneten Lebensraum (von älteren Laubgehölzen dominierter Bestand nördlich des Plangebietes) besteht

eine Entfernung von ca. 150 m; der Brutplatz des Turmfalken liegt ebenfalls mehr als 100m weiter nördlich. Insgesamt ist daher für die tatsächlich oder potenziell vorkommenden wertgebenden Vogelarten keine Beeinträchtigung zu erwarten.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert und im Plangebiet Flächen erhalten bzw. neu geschaffen werden, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Im Süden und Westen, kleinflächig auch im Nordosten, sind Grünflächen festgesetzt, auf denen Strauchgruppen sowie insgesamt 25 Bäume zu pflanzen sind. Weitere zwei Bäume sind auf dem eigentlichen Betriebsgelände zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen. Zudem dürfen Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, nicht beleuchtet werden. In Richtung Westen ist die Beleuchtung von Werbeeinrichtungen generell unzulässig, um zu verhindern, dass Fledermäuse, die im Bereich der westlich liegenden Gehölze jagen, durch nächtliche Beleuchtung gestört werden. Um fehlgeleitete Eiablagen von 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. Zur Senkung des Restrisikos und der Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden wird empfohlen für nach Westen gerichtete Fensterflächen bzw. Glasfassaden mit einer Größe von mehr als 1,5 m<sup>2</sup> die Vorgaben der Vogelwarte Sempach "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

### 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. Da das Plangebiet auf einem Drumlin liegt, kommt es zudem zu erheblichen Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und zu großflächigen Bodenverdichtungen führt. Der Drumlin als Zeuge der Landschaftsentwicklung wird nicht mehr als solcher erkennbar sein; die Archivfunktion geht damit verloren. Der Drumlin genießt auf Grund seiner besonderen Funktion als Erkenntnisquelle für die Landschaftsgeschichte sowie als Wahrzeichen im Landschaftsraum einen besonderen Schutz. Die Gemeinde hat daher vor der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes alternative Standorte für das geplante Vorhaben geprüft (siehe Punkt 8.2.5). Aus verschiedenen Gründen ist an den anderen Siedlungsändern des Ortsteils Zaisenhofen keine bauliche Erweiterung möglich. Da es sich vorliegend jedoch um die Erweiterung eines bestehenden Autohauses handelt, muss zur effizienten Gestaltung der Betriebsabläufe der neue Standort in räumlicher Nähe zum bestehenden liegen, so dass die Wahl letztendlich auf die vorliegende Fläche fiel. Um die Sichtbarkeit des geplanten Vorhabens aus der Ferne und damit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, wird der Drumlin teilweise abgetragen. Eine Umsetzung der Bebauung auf der derzeitigen Kuppe wäre auf eine Weise exponiert, die für das Orts- und Landschaftsbild nicht mehr als verträglich angesehen werden kann. Aus diesem Grund entscheidet sich die Gemeinde trotz der Schutzbedürftigkeit des Drumlins dafür, dessen landschaftsprägende Form abzutragen. Diese Überformung sowie die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt insgesamt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die

großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Zudem gehört zu den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der fachgerechte und schonende Umgang mit dem Boden im Rahmen der Bauausführung, wie er im Rahmen des Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzeptes darzustellen ist (siehe Hinweis "Bodenschutz" unter Punkt 5.10). Auf den nicht als Versickerungsbereich geplanten privaten Grünflächen im Plangebiet muss ein fachgerechter Bodenaufbau erfolgen. Dafür muss eine 0,80 m mächtige durchwurzelbare Bodenschicht aus kulturfähigem Boden angelegt werden (0,60 m kulturfähiger Unterboden (B-Horizont) und mind. 0,20 m Oberboden).

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
Erstellung und Durchführung eines Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzeptes	Fachgerechter Ausbau, Trennung, Lagerung und Wiederverwendung des Bodenmaterials vor Ort	+
<b>anlagenbedingt</b>		
Erichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
Bodenabtragung/-aufschüttung/-planie	Verlust des Drumlins als Archivfunktion der Landschaftsgeschichte	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
Wiedereinbau der abgetragenen belebten Bodenschichten vor Ort auf den nicht überbaubaren Flächen und privaten Grünflächen	Wiederherstellung der Bodenfunktionen durch fachgerechten Aufbau einer 0,8 m mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen zunächst ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,70 ha offenen Boden betreffen. Zudem kann auf Grund des geplanten Entwässerungskonzeptes davon



ausgegangen werden, dass der Großteil des eintreffenden Niederschlagswassers weiterhin unmittelbar vor Ort, wenn auch flächig auf die Bereiche der Versickerungsmulden konzentriert, dem Untergrund zugeführt wird. In Verbindung mit den weiteren u. g. Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.

- Für Stellplätze Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Alternativ können die nicht erwünschten Oberflächen mit Kunststoff o.ä. abschirmendem Material beschichtet sein.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

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

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

- Die Kaltluftentstehung wird durch die Versiegelung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die zu erwartende Versiegelung führt zu einer zunehmenden Wärmeabstrahlung und reduzierten Verdunstung im Gebiet. Da sich das Plangebiet auf einem Drumlin befindet und durch das Vorhaben hier zukünftig nur noch bedingt Kaltluft abfließen kann, beeinträchtigt dies die Luftaustauschbahnen. Durch die Ausbildung von Grünflächen und die Pflanzung von Gehölzen können die zu erwartenden negativen Effekte auf das Kleinklima etwas verringert werden. Die Gehölze tragen zur Temperaturregulierung und Luftbefeuchtung bei und produzieren Frischluft.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Betriebs-Verkehr. Da der Strombedarf zu großen Teilen über die geplante Photovoltaikanlage auf den Dachflächen abgedeckt werden soll und zur Beheizung der Gebäude eine Luft-Wärme-Pumpe (in Kombination mit einer Gas-therme für die Spitzenlast) vorgesehen ist, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten (siehe hierzu den Punkt 8.2.3.9).
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Vorhaben Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, ist es explizit Ziel des Vorhabenträgers, die Energieeffizienz zu steigern und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückzugreifen.
- Auch im zukünftigen Vorhabengebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Erichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft (Grünland)	–

Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Verbesserung des Kleinklimas	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Gewerbenutzung und Betriebs-Verkehr	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Kfz- und Heizungsabgasen	–

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

- Durch die Lage des Bauvorhabens auf einem weithin einsehbaren Drumlin und die vorgesehenen Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländeneivellierung erfährt das Landschaftsbild eine erhebliche Beeinträchtigung. Da das Plangebiet die bisherige Ortsrand-Grenze (nämlich die Landes-Straße) überspringt und zusätzlich der bislang abschirmende Drumlin in seiner Höhe reduziert wird, schafft das Vorhaben nicht nur einen neuen Siedlungsansatz, sondern verschlechtert auch die Einbindung der östlich bestehenden Bebauung in die Landschaft. Grundsätzlich ist die Überformung des Drumlins nicht ausgleichbar. Es sind jedoch Minimierungsmaßnahmen vorgesehen, welche den Eingriff in das Landschaftsbild etwas reduzieren sollen.
- Um die Vorhabens-Flächen möglichst gut in das Landschaftsbild einzubinden und eine Abschirmung der Gebäude und Stellplätze in Richtung freier Landschaft zu erzielen, sind im Süden und Westen sowie teilweise auch im Nordosten Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt (insgesamt 27 neu zu pflanzende Bäume). Da es dem Vorhabenträger trotz mehrmaliger Verhandlungen leider nicht möglich war, die im Westen festgesetzte Grünfläche durch Zukauf eines westlich angrenzenden Streifens von der Fl.-Nr. 624 zu vergrößern und auch eine Umstrukturierung der Gebäude und Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs zur Vergrößerung der Grünfläche nicht darstellbar war, entschloss sich die Gemeinde ganz bewusst dazu, mit den im Westen festgesetzten Pflanzungen nicht die im Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten, damit die von der Gemeinde als dringend notwendig angesehene Eingrünung der Bebauung in ausreichender Weise umgesetzt werden kann. Die geplanten Pflanzungen werden von dem betroffenen Nachbarn akzeptiert. Sollte der Landwirt in Zukunft doch noch dazu bereit sein, den betreffenden Grundstücksstreifen zu veräußern, so ist der Vorhabenträger für entsprechende Verhandlungen weiterhin offen.
- Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dabei dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Einbindung der Bebauung in die umliegende Landschaft zu erreichen. Aus diesem Grund dürfen gebietsfremde Bodendecker ausschließlich auf dem eigentlichen Betriebsgelände, nicht jedoch auf den randlichen Grünflächen gepflanzt werden. Hierdurch werden Fehlentwicklungen hinsichtlich landschaftsästhetischer Belange verhindert.
- Um die Lichtabstrahlung in die umliegende freie Landschaft und hierdurch verursachte Verfremdungs- und Störeffekte zu vermeiden, werden die Stärke und der Radius der Lichtausstrahlung durch eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen reduziert (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem ist eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich

nicht direkt an Gebäuden befindet, unzulässig. Zum Schutz des Landschaftsbildes werden auch die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden ausgeschlossen.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrand-Vorverlagerung, Überschreitung der bisherigen Siedlungsgrenze, Überformung einer landschaftlich prägenden Geländeform	– –
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Annäherung an ein grünes Siedlungsbild	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer und Sicherung bestehender Arbeitsplätze	+ +
	Störung der landschaftlichen Kulisse / der Sichtbeziehungen, Beeinträchtigung Naherholung	– –
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

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

#### 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 Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die

Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch die Heizanlagen der geplanten Gebäude zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Es ist vorgesehen, den Heizenergiebedarf von Autohaus und Prüfhalle über eine Kombination von Luft-Wärme-Pumpe und Gastherme abzudecken. Die Luft-Wärme-Pumpe soll dabei die Grundlast erbringen (etwa 70% im Jahresdurchschnitt), während die Gastherme die Spitzenlast abdecken soll (etwa 30% im Jahresdurchschnitt). Der Heizwärmebedarf der Lackiererei wird ausschließlich elektrisch über eine eigene kleine Wärmepumpe erbracht. Da durch die geplante Lackierkabine ein hohes Abwärmepotential aus der Trocknung zu erwarten ist und die Prozessabwärme der Kabine zur Beheizung des Gebäudes genutzt wird, ist bei dieser Pumpe in Relation zum Gebäudevolumen eine deutlich verringerte Heizwärmeabgabe erforderlich. Angesichts der Tatsache, dass so mit einer vergleichsweise geringen Menge an Heizungsabgasen gerechnet werden muss und Gasheizungen generell weniger Luftschadstoffe ausstoßen als andere fossile Energieträger, ist nicht mit einem relevanten Schadstoffausstoß aus dem Plangebiet zu rechnen.
- Um sicherzustellen, dass keine Luftschadstoffe in empfindliche Flächen wie Wohngebiete oder naturnahe Pflanzengesellschaften eingetragen werden, wird der Einsatz von festen und flüssigen Brennstoffen (z.B. Holz, Kohle, Heizöl usw.) durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen. Lediglich modernen Standards entsprechende Holzpellets, die schadstoffarm verbrennen, sind von dieser Regelung ausgenommen. Der Heizenergiebedarf der Gebäude darf zu max. 50 % durch Verbrennungsheizungen (Erdgas, Holzpellets) gedeckt werden. Hierdurch sollen die aus dem Plangebiet emittierten Luftschadstoffmengen minimiert und verbrennungsfreie Heizarten (z.B. Wärmepumpe, Solarthermie) gefördert werden. Dies entspricht den modernen energetischen Standards bzw. dem Stand der Technik.
- Durch die Flächenneuversiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann.
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des "Elektro- und Mobilitätszentrums" kann es zu einer Lichtabstrahlung in die umliegende freie Landschaft und das östlich anschließende Gewerbegebiet kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der

Höhe begrenzte Leuchtkörper). Außerdem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.

- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

#### 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)

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

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

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):

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

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

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)

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

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

- Eingrünung des Gebietes durch Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (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 (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des lokalen Wasserkreislaufs durch vollständige Versickerung des auf den Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers unmittelbar vor Ort (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Wasser)

- Fachgerechter Bodenaufbau der belebten Bodenzone auf den nicht als Versickerungsbereich geplanten privaten Grünflächen sowie den nicht überbaubaren Flächen der Fläche des Elektromobilitätszentrums im Plangebiet (planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Boden)
- fachgerechter und schonender Umgang mit dem Boden durch Erarbeitung und Umsetzung eines Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzeptes vor bzw. im Rahmen der Bauausführung

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

Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	intensiv genutzte Fettwiese	11.854	10	118.540
37.11	Acker	1.508	4	6.032
60.21	Bestehende Straße (voll versiegelt)	1.493	1	1.493
60.22, 60.23	Bestehendes Straßenbegleitgrün	428	4	1.712
60.24	Feldweg	307	4	1.228
	Summe Bestand	15.590		129.005

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen auf der Baufläche E-Mobilität (festgesetzte Grundflächen plus gesetzlich zulässige Überschreitung um 50 %: (2.200 + 240 + 170 + 640) · 1,5)	4.860	1	4.860
60.22, 60.23	mit teilversiegelten Belägen zusätzliche überbaubare Flächen auf der Baufläche E-Mobilität*	4.600	2	9.200
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Baufläche, unversiegelte Außenanlagen, z.B. kl. Grünstreifen)	1.092	4	4.368

60.21	Straßen- und Geh- bzw. Radwegflächen (inkl. Bestand)	2.086	1	2.086
33.70, 60.50	Straßenbegleitgrün	1.059	4	4.236
33.41, 33.70	Private Grünfläche (abzüglich der festgesetzten Fläche für Strauchpflanzungen, siehe nächste Zeile)	1.026	10	10.260
41.22, 42.20	Strauch-/Heckenpflanzungen auf privater Grünfläche	867	14	12.138
45.30b	Bäume auf privaten Grünflächen (mittelwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 25 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 40 cm	1.000	6	6.000
45.30a	Bäume auf der Baufläche E-Mobilität (geringwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 2 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 40 cm	80	8	640
Summe Planung		15.590		53.788
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen				53.788
Summe Bestand				129.005
Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsbedarf)				-75.217

**\*Nach Festsetzung 2.3**

8.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von **75.217** Ökopunkten. Hiervon entfallen 3.171 Ökopunkte auf den Bereich des geplanten Kreisverkehrs und **72.046** Ökopunkte auf die Vorhabensfläche.

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 (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m<sup>2</sup> mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar (2-3-3). Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,666, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

8.2.4.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- auf der festgesetzten Baufläche "Elektro- und E-Mobilitätszentrum" vollständig versiegelbare Fläche (Summe der festgesetzten Grundflächen):  $2.200 \text{ m}^2 + 240 \text{ m}^2 + 180 \text{ m}^2 + 620 \text{ m}^2 = 3.240 \text{ m}^2$
- Gemäß Festsetzung 2.3 können die festgesetzten Grundflächen neben der gesetzlich zulässigen Überschreitung um die Hälfte (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) mit teilversiegelten Belägen zusätzlich um bis zu insgesamt  $4.600 \text{ m}^2$  überschritten werden. Zu der ersten Zeile addieren sich folglich:  $3240 \cdot 0,5 + 4.600 \text{ m}^2$
- festgesetzte Verkehrsflächen (inkl. bestehender Straßenfläche):  $2.086 \text{ m}^2$

Von dieser Gesamtfläche von  $11.546 \text{ m}^2$  ( $3.240 + 1620 + 4.600 + 2.086$ ) muss die bereits im Bestand vorhandene Versiegelung, die versiegelt bleibt, ("Wangener Straße":  $955 \text{ m}^2$ ) abgezogen werden.

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von  $10.591 \text{ m}^2$ .

8.2.4.9 Zusätzlich zu den neu versiegelbaren Flächen findet auch im Bereich der geplanten Versickerungsflächen ein Eingriff in den Boden statt. Die hier notwendigen Abgrabungen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Funktionsverlust. Den Flächen kommt weiterhin eine Standortfunktion für Pflanzen zu (Wiesenbewuchs), zudem wird in eingeschränktem Umfang das eintreffende Niederschlagswasser noch gefiltert und gepuffert. Da es sich hierbei um eine Überformung handelt, welche das natürliche Bodengefüge zerstört, wird bei der Funktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" ebenfalls eine Abwertung auf 1 Punkt vorgenommen, wodurch sich eine Bewertung von 1-1-1 nach dem Eingriff ergibt.

8.2.4.10 Anmerkung: Die zukünftigen Grünflächen werden in Bezug auf den Boden im Bestand sowie nach Umsetzung der Planung gleich bewertet. Da vorliegend ein Drumlin überbaut wird, ist zwar auch auf diesen Flächen im Rahmen der Bauarbeiten mit umfangreichen Geländeänderungen und Bodenumlagerungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtungen usw.) zu rechnen, welche die

ursprünglichen Bodenverhältnisse beseitigen. Diese Veränderung stellt jedoch keinen dauerhaften Eingriff dar, weil die Bodenfunktionen u.a. durch den Einbau einer mindestens 0,80 m mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht aus kulturfähigem Unterboden (B-Horizont) und Oberboden wiederhergestellt werden. Bei ordnungsgemäßer Ausführung entsteht damit langfristig keine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Nach Abschluss der Bauarbeiten bzw. nach Umsetzung des Vorhabens werden auf den künftigen Grünflächen zwar nicht die ursprünglichen Bodenverhältnisse anzutreffen sein; die Bodenfunktionen können aber sehr wohl die gleichen Werte erreichen, d.h. die Böden können in gleicher Weise wasserdurchlässig sein und die gleiche Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe haben. Auch die einschlägigen Leitfäden (z.B. "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) erkennen an, dass bei Abgrabung und Wiedereinbau des Bodenmaterials vor Ort die Wertstufe des ursprünglichen Bodens erreicht werden kann. Um die fachgerechte, optimale Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenfunktionen auf den zukünftigen Grünflächen und den nicht überbaubaren Flächen des Elektro-Mobilitätszentrums verbindlich vorzugeben, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, welche im Bereich von Abgrabungen und Auffüllungen den Aufbau einer mind. 80 cm mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht aus kulturfähigem Boden (60 cm kulturfähiger Unterboden (B-Horizont) und mind. 20 cm Oberboden) vorschreibt. Dabei müssen Verdichtungen des Bodens vollständig vermieden oder behoben werden. Aktuell besteht auf den Flächen nur Wiesenvegetation. Gräser und Kräuter wurzeln mehrheitlich nicht tiefer als 30 cm. Zukünftig wird ein großer Teil der privaten Grünflächen mit Gehölzen bepflanzt. Bei den Bäumen ist von einem größeren durchwurzelten Bodenvolumen im Vergleich zu Grünland auszugehen, daher sollte hier eine noch mächtigere Unterbodenschicht aufgebaut werden. Zudem wird der Vorhabenträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend der fachlichen Vorgaben des Landratsamtes, Sachbereich Bodenschutz, ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept mit Massenbilanzen zum Bodenauftrag/-abtrag, zur Wiederverwendung usw. erarbeiten lassen. Nach Aussage des Vorhabenträgers wird vom Grundstück kein Boden abgefahren, sondern alles vor Ort wieder eingebaut. Der entsprechende Nachweis erfolgt im Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept, das im Rahmen der Erschließungsplanung umzusetzen ist.

#### 8.2.4.11 Folglich sind in Bezug auf den Boden folgende Eingriffsflächen zu betrachten:

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	10.591	2-3-3 (2,666)	0-0-0 (0)	10,66	112.900
Begleitgrünflächen aus Feld und Acker	243	2-3-3 (2,666)	1-1-1 (1,0)	6,66	1.618
Versickerungsflächen	569	2-3-3 (2,666)	1-1-1 (1,0)	6,66	3.790
bestehende Verkehrswege, die weiter asphaltiert sind	955	0-0-0 (0)	0-0-0 (0)	0	0

erhaltene Begleitgrünflächen und bereits im Vorfeld eingeschränkte Böden (Feldweg)	278	1-1-1 (1)	1-1-1 (1)	0	0
Öffnung des Straßenbelags (neues Straßenbegleitgrün)	538	0-0-0 (0)	1-1-1 (1)	-4	-2.152
Grünflächen und nicht überbaubare Flächen	2.416	2-3-3 (2,666)	2-3-3 (2,666)	0	0
<b>Summe</b>	<b>15.590</b>				<b>116.156</b>

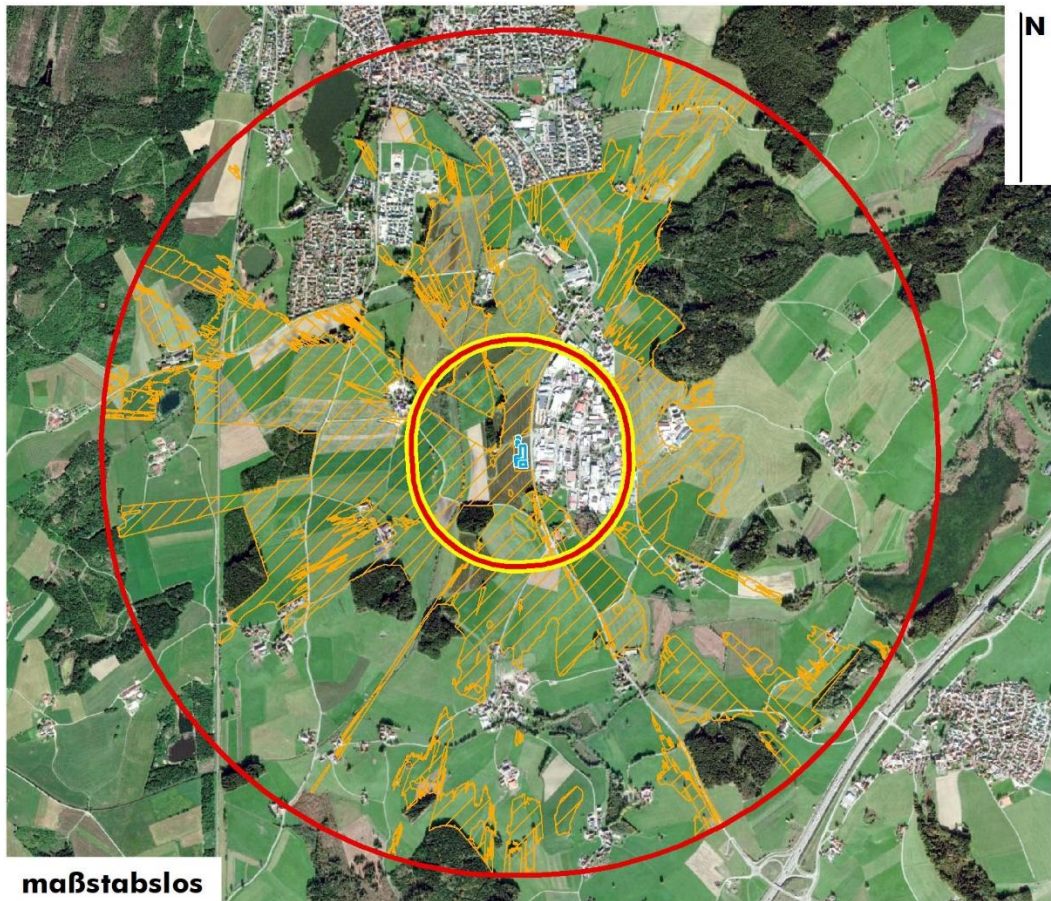
\*Berücksichtigt werden nur Begleitgrünflächen in Bereichen, die nicht bereits im Bestand als Feldweg, Begleitgrün- oder Straßenfläche ausgebildet sind, d.h. nur die Flächen, auf denen es tatsächlich zu einer Verschlechterung der Bodenfunktionen kommt. Dies betrifft damit Flächen, die bisher als Grünland oder Acker genutzt werden.

8.2.4.12 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **116.156** Ökopunkten. Hiervon entfallen **11.139** Ökopunkte auf den Bereich des geplanten Kreisverkehrs und **105.017** Ökopunkte auf die Vorhabensfläche.

8.2.4.13 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m<sup>2</sup>)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



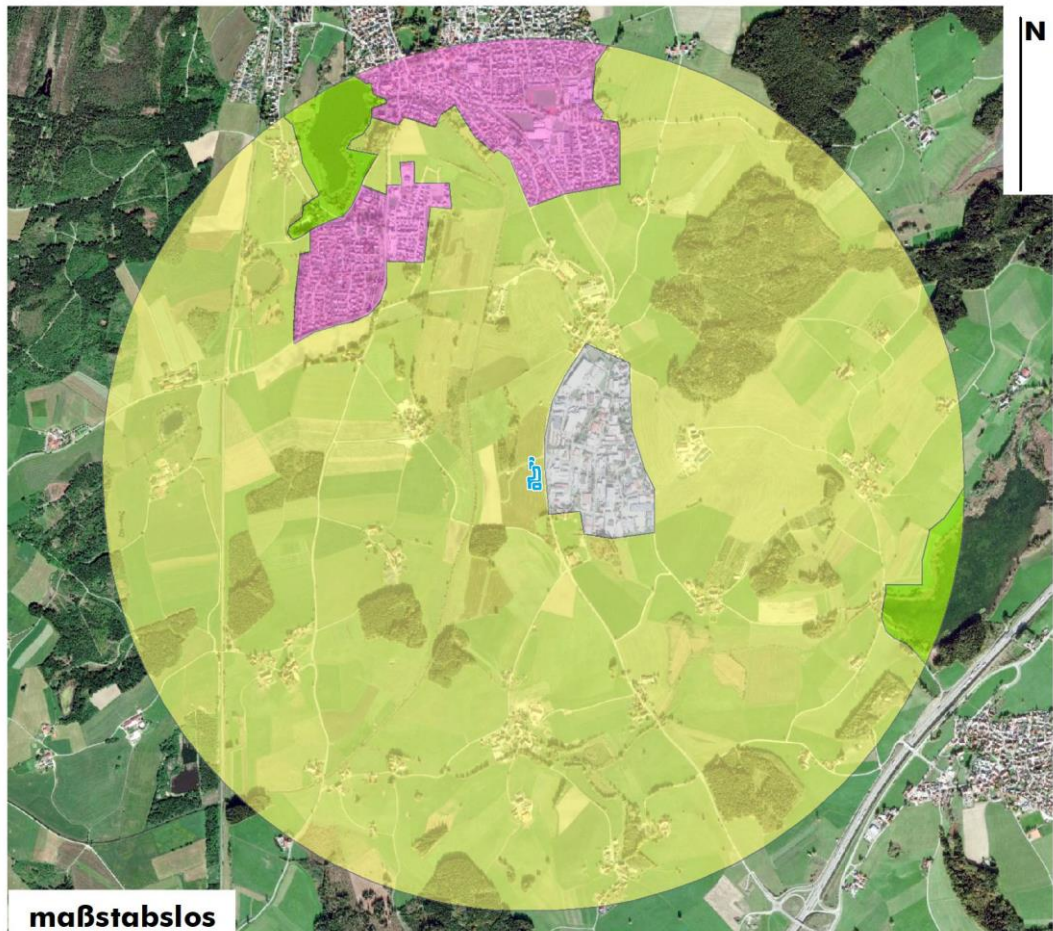


maßstabslos

— Baugrenze    500m    2000m    Bereiche mit Sichtbarkeit

- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste dieser drei Raumeinheiten umfasst den überwiegend gewerblich genutzten Ortsteil Zaisenhofen (grau eingefärbt; siehe nachfolgende Karte). Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "1" eingestuft, da es sich hier um eine stark überformte, von großflächiger Versiegelung geprägte Landschaft mit erhöhten Licht- und Lärmemissionen handelt. Die zweite Raumeinheit umfasst den Hauptort Kißlegg sowie den Ortsteil Pfaffenweiler (rosa eingefärbt). Auch dieser Bereich ist durch großflächige Bebauung gekennzeichnet; es handelt sich jedoch überwiegend um kleinere Wohn- und/oder Geschäftsgebäude, Verwaltungsgebäude, Schulen sowie das Ortsbild stark prägende Bauten wie das Schloss; der Durchgrünungsgrad ist durchschnittlich höher als im gewerblich geprägten Zaisenhofen. Die Bedeutung dieses Bereichs für das Landschaftsbild wird daher mit "2" eingestuft. Beim dritten und größten Teil der Wirkzonen (gelb eingefärbt) handelt es sich um die rund um die Siedlungsteile liegende Kulturlandschaft aus Äckern, Wiesen (mit eingestreuten Gehölzstrukturen) und kleinen Wäldern, deren landschaftsästhetische Bedeutung mit "3" bewertet wird, da sie bedingt durch die Topographie und eingestreute, naturnahe Landschaftselemente ein relativ vielfältiges Erscheinungsbild aufweist. Zwei kleine Bereiche der Wirkzone II, nämlich

der "Zeller See" sowie der "Wuhrmühleweiher" (grün eingefärbt) werden in Bezug auf ihre Bedeutung für das Landschaftsbild mit "4" bewertet, da es sich um sehr hochwertige, naturnahe und für die Erholung bedeutsame Landschaftsausschnitte handelt.



**Bewertung der Raumeinheiten**     1     2     3     4

- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da sich die Erweiterungsflächen des Autohauses im Bereich eines Drumlins befinden und durch die geplante Bebauung das bestehende Relief stark überformt wird, handelt es sich um einen Eingriff hoher Wirkungsintensität. Die Flächen grenzen zwar an einen durch gewerbliche Bebauung geprägten Ortsteil an, liegen jedoch jenseits der bislang die Siedlungsgrenze bildenden "Wangener Straße". Zudem ist wegen des Drumlins die Verletzlichkeit bzw. Empfindlichkeit gegenüber dem Eingriff als hoch einzuschätzen. Der Erheblichkeitsfaktor liegt damit unter Berücksichtigung der Eingrünungsmaßnahmen bei 0,7.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.



- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left( \begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtigt} & \text{beeinträchtigt} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} \end{array} + \begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtigt} & \text{beeinträchtigt} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} \end{array} \right) \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungskoeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

#### Wirkzone I

Raumeinheit 1		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung				
441.348	3	0,7	0,2	0,1	18.537

#### Wirkzone II

Raumeinheit 1	Raumeinheit 2	Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung		
3.154.930	3	814	4	0,1	66.276

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II

**84.813**

#### 8.2.4.14 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

8.2.4.15 Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens in Höhe von insgesamt **276.186** Ökopunkten werden zum größten Teil über den Ankauf von Ökopunkten aus einer Maßnahme im Hunauer Moor ausgeglichen (Aufwertung eines Rauschbeeren-Moorkiefern-Waldes sowie Habitatverbesserungen für die Kreuzotter und für Amphibien, Teilflächen der Fl.-Nrn. 737, 744 und 878). Zusätzlich hierzu wird dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche knapp 100 m westlich des Plangebietes zugeordnet (Teil der Fl.-Nr. 624, Gemarkung Kiblegg), auf der Gehölzpflanzungen zur Förderung des Biotopverbunds, zur Aufwertung eines potenziellen Neuntöter-Lebensraumes sowie zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens vorgesehen sind (siehe Planskizze 2 unter Punkt "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)"). Konkret soll hier auf einer etwa 100 m langen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, westexponierten Böschung eine Feldhecke mit 7 Bäumen angelegt werden. Dabei sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden (Bäume: Stiel-Eiche, Sommer-Linde,

Sal-Weide, Walnuss, Feld-Ahorn, Hainbuche oder Vogel-Kirsche; Sträucher: Holunder, Pfaffenhütchen, Wildrose, Schlehe, Weißdorn oder Wildobst (z.B. Holzapfel)). Die genannte Ausgleichsfläche ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (dieselbe wie im geplanten Baugebiet)	315	10	3.150

Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	315	14	4.410

Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)				+ 1.260
---	--	--	--	---------

8.2.4.16 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild stellt sich folgendermaßen dar:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume (Vorhabensfläche)	- 72.046
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume (Kreisverkehr)	- 3.171
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (Vorhabensfläche)	- 105.017
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (Kreisverkehr)	- 11.139
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild (nur Vorhabensfläche)	- 84.813
Zukauf von Ökopunkten aus der Maßnahme im Hunauer Moor	+ 274.926
Gehölzpflanzungen auf der externen Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 624)	+ 1.260
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung	0

8.2.4.17 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. Zusätzlich sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen.

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

8.2.5.1 Alternative Möglichkeiten zur Erweiterung des Gewerbegebietes in Zaisenhofen wurden geprüft. Nach Süden hin stellen die hier in räumlicher Nähe liegenden naturschutzfachlich hochwertigen

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

## **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 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

### **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 Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Kißlegg in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden eine für die Bebauung vorgesehene Fläche mit der Nutzungsart "Elektro- und Mobilitätszentrum" sowie umlaufende Grünflächen ausgewiesen. Zudem ist im nordöstlichen Bereich ein geplanter Kreisverkehr festgesetzt. Der überplante Bereich umfasst 1,56 ha.

8.3.3.2 Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Zaisenhofen; der Ortsteil wird bisher im Westen von der Landes-Straße L265 begrenzt und ist durch großflächige gewerbliche Bebauung geprägt. Das Plangebiet liegt westlich der Landes-Straße und damit im bisher landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Es wird wie die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Drumlin, welcher gebietsprägend ist. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Feldweg; etwa 50 m weiter westlich befindet sich im Bereich einer alten, verfüllten Kiesgrube ein kleines Wäldchen. In einer Entfernung von rund 250 m verläuft im Westen die Wolfegger Ach. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, prägende Wirkung des Drumlins im Plangebiet auf das Landschaftsbild).

- 8.3.3.3 Etwa 800 m südöstlich befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg". Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung wurde die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 insbesondere in Bezug auf die Wirkfaktoren Lichtabstrahlung und Luftschadstoffeintrag untersucht (Büro Sieber, Fassung vom 28.05.2020). Demnach kann davon ausgegangen werden, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes kommt.
- 8.3.3.4 Etwa 180 m südlich befindet sich das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Gehölze S Zaisenhofen". Rund 250 m weiter westlich verläuft entlang der Wolfegger Ach das kartierte Biotop "Ufer der Wolfegger Ach". Zwischen den beiden genannten Biotopen verläuft gemäß dem vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Fachplan "Landesweiter Biotopverbund" ein Kernraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte. Die dargestellten Biotopverbund-Flächen werden von der Planung nicht beeinträchtigt.
- 8.3.3.5 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung sowie beim Schutzgut Landschaftsbild durch den Eingriff in einen Drumlin. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Eingriffsminderung sind für das Schutzgut Boden folgende Maßnahmen festgesetzt: Reduzierung des Versiegelungsgrades / Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sowie Vermeidung von Verunreinigungen durch Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei. Für das Landschaftsbild sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Eingriffsminderung folgende Maßnahmen festgesetzt: Pflanzung von Bäumen und Strauchgruppen entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze, naturnahe Durchgrünung des Vorhabensgebietes (Baumpflanzungen auf der Baufläche, Verwendung standortgerechter/heimischer Arten) sowie Verbot einer Beleuchtung von Werbeanlagen und einer flächenhaften Beleuchtung von Fassaden. Für das Schutzgut Arten/Lebensräume trifft der Bebauungsplan zusätzlich folgende den Eingriff reduzierende Festsetzungen: insektenfreundliche Beleuchtung, ausschließliche Verwendung nur schwach reflektierender Photovoltaik-Module sowie extensive Nutzung der privaten Grünflächen.
- 8.3.3.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 276.186 Ökopunkten (davon 261.876 für das Vorhaben selbst und 14.310 für den Kreisverkehr) wird überwiegend über den Ankauf von Ökopunkten aus einer Maßnahme im Hunauer Moor abgedeckt (Aufwertung eines Rauschbeeren-Moorkiefern-Waldes sowie Habitatverbesserungen für die Kreuzotter und für Amphibien). Zusätzlich hierzu wird dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche knapp 100 m westlich des Plangebietes zugeordnet (Teil der Fl.-Nr. 624), auf der Gehölzpflanzungen zur Förderung des Biotopverbunds sowie zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens vorgesehen sind.

8.3.3.7 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 Gemeinde Kißlegg
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand November 2010)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 23.05.2018 im Landratsamt Ravensburg (ergänzter Vermerk vom 06.07.2018) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (Lage in einem überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsraum) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz (keine gesonderte Untersuchung erforderlich) und Naturschutz (Prüfung der FFH-Verträglichkeit, Eingriff in das Landschaftsbild/den Drumlin, Höhenentwicklung der geplanten Gebäude, Biotopverbund, Artenschutz, Eingrünung, naturschutzrechtlicher Ausgleich)
- Schriftliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB des Regierungspräsidiums Tübingen (zu den Themen städtebauliche Entwicklung, Naturschutz und Forst (letztere jeweils nicht betroffen)), des Landesamtes für Denkmalpflege

- (zu möglichen archäologischen Zeugnissen) sowie des Landratsamtes Ravensburg (Sachgebiet Naturschutz zur Prüfung des Erfordernisses einer Landschaftsplan-Änderung, zur Prüfung der FFH-Verträglichkeit, zum Artenschutz, zur Notwendigkeit einer Umweltprüfung/eines Umweltberichts, zum Eingriff in den Drumlin/Landschaftsüberformung, zum Biotopverbund sowie zu notwendigen Ausgleichsmaßnahmen; Sachgebiet Bodenschutz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, dem Eingriff in den Drumlin, dem empfohlenen Bodenmanagement- und Verwertungskonzept und der Bodenbewertung im Rahmen der Eingriffsabarbeitung; Sachgebiet Grundwasser zur Wasserversorgung und zum Grundwasserschutz)
- Schriftliche Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau am Regierungspräsidium Freiburg (zu den geologischen Gegebenheiten und zur Beschaffenheit des Bodens), des Regierungspräsidiums Tübingen (zur städtebaulichen Entwicklung/Gesamtkonzeption für den Ortsteil, zum Einzelhandel, zu straßenverkehrsrechtlichen Belangen sowie zum Verbot einer Entwässerung in zur Landesstraße gehörende Flächen), des Regierungspräsidiums Freiburg (Forstdirektion) (zur Nicht-Betroffenheit forstlicher Belange, des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung (zur Zweckbestimmung der Grünfläche, zur Bezeichnung der Pflanzfestsetzung sowie zu den Pflanzabständen des Nachbarrechtsgesetzes), des Landratsamtes Ravensburg, Altlasten (kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster), des Landratsamtes Ravensburg, Landwirtschaft (zu Vorgaben für die Auswahl von Ausgleichsflächen), des Landratsamtes Ravensburg, Gewerbeabwasser (zur Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser), des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz (zum Eingriff in den Drumlin als massive Beeinträchtigung des Bodens und seiner Funktionen (insb. Archivfunktion), zur Beschränkung der Geländeänderungen auf den Geltungsbereich, zur hochwertigen Wiederverwendung abzufahrenden Bodens, zur Abarbeitung der Schutzbedürftigkeit und Einmaligkeit des Drumlins beim Schutzgut Boden, zum Einfluss einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung auf den Boden, zum fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme, zur Notwendigkeit, mit dem Bauantrag Unterlagen zum Bodenschutz einzureichen) sowie des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz (zum Eingriff in das Landschaftsbild, zur FFH-Vorprüfung und zur Ergänzung einer Festsetzung zur Beschränkung stofflicher Emissionen, zum Fehlen einer ausführlichen artenschutzrechtlichen Abarbeitung, zu den Auswirkungen auf den Biotopverbund, zu den geplanten Gebäudehöhen und der damit verbundenen Kulissenwirkung, zur Visualisierung des Projektes, zur Forderung einer Dachbegrünung im westlichen Bereich, zu konkreten Vorgaben für die Qualität der Pflanzstandorte für Bäume, zur Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung, zum Wunsch nach einer ortsnahe Aufwertung von Flächen anstelle des Zukaufs von Ökopunkten sowie zur rechtlichen Sicherung von Ökokontomaßnahmen) sowie von der BUND-gruppe Kißlegg/Argenbühl, Kißlegg (zum Schutz eines bislang nicht baulich geprägten Landschaftsteiles, der auch für die Naherholung von Bedeutung ist, zu den mittel- bis langfristigen Plänen der Gemeinde für die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Zaisenhofen unter Berücksichti-

gung geplanter Verkehrsflächen, zum Schutzgut Klima/Luft (Untersuchung möglicher Schadstoffeinträge in Wohngebiete), zum Wunsch nach einer ortsnahe Aufwertung von Flächen an der Wolfegger Ach anstelle des Zukaufs von Ökopunkten)

- Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros archiNetwork, Zell am Main, vom 02.06.2020
- Unterlagen zur Dimensionierung einer Versickerungsanlage für Niederschlagsabflüsse des Geoteam A2 GmbH in Argenbühl vom 19.10.2019 (zu den Themen geologisch-hydrologische Verhältnisse, anstehendes Schichtprofil und dessen Sickerfähigkeit, Grundwasserverhältnisse, Lage, Konzeption, Bemessung und Bau der Versickerungsanlage, abflusswirksame Flächen)
- FFH-Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan des Büros Sieber in der Fassung vom 28.05.2020 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das südlich liegende FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kiblegg", insbesondere unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Licht und andere optische Emissionen sowie Eintrag von Luftschadstoffen)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber in der Fassung vom 01.06.2020 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb und im Umfeld des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen)



## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zur Werbeanlagen.

9.1.1.2 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Dachform, Materialien und Farben ist dadurch individuell möglich. Fehlentwicklungen sind durch die Vorgaben im Vorhaben und Erschließungsplan ausgeschlossen.

### 9.1.2 Werbeanlagen

9.1.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben. Blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes und insbesondere der Verkehrsteilnehmer der Landes-Straße 265 zu vermeiden.

**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 Der Flächenerwerb für die Gemeinde beschränkt sich auf die festgesetzten Verkehrsflächen und sowie verkehrsbegleitenden Grünflächen.

**10.1.2 Durchführungsvertrag**

10.1.2.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,56 ha

**10.2.2 Erschließung**

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kläranlage

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: 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 Anschluss an: Netze BW

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga

**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 02.06.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung

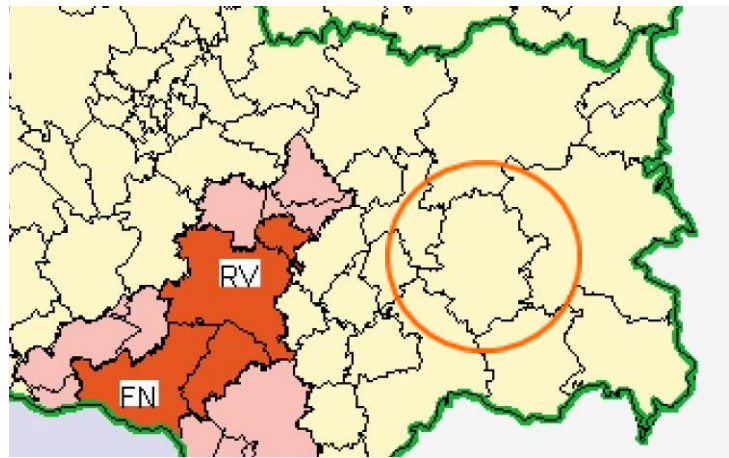
identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 08.07.2020 enthalten):

- Änderung der Planzeichnung
- Ergänzung und Änderung der Art der baulichen Nutzung
- Ergänzung einer Fläche "Einschränkung baul. Anlagen/Einrichtungen"
- redaktionelle Ergänzung der Festsetzung "Versickerung von Niederschlagswasser auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche "Elektro- und Mobilitätszentrum""
- redaktionelle Ergänzung der Festsetzung zu Versickerungsflächen
- Klarstellung der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche 2 als Extensivwiese
- Ergänzung der Festsetzung zu "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" um die Unzulässigkeit einer Beleuchtung von Werbeeinrichtungen in Richtung Westen
- Aufnahme einer Festsetzung zu Luft verunreinigenden Immissionen
- Streichung des Begriffs "Bäume" aus der Festsetzung zu "Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern. . ."
- Ergänzung einer Nutzungskordel
- Aufnahme einer Zuordnungsfestsetzung für eine externe Ausgleichsfläche und Zuordnung von Ökopunkten aus einer Ökokontomaßnahme im Hunauer Moor
- Ergänzung des Hinweises zum Natur- und Artenschutz um Vorgaben für Pflanzquartiere sowie zur Verwendung von Vogelschutzglas für nach Westen zeigende Fensterflächen  $> 1,5 \text{ m}^2$
- redaktionelle Änderung des Hinweises "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser"
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Ergänzung der Satzung um den Bestandteil "Kreisverkehr"
- redaktionelle Änderung unter "Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung"
- redaktionelle Änderung der Begründung unter "Planungsrechtliche Vorschriften"
- redaktionelle Änderung der Kennwerte und "Begründung Sonstiges"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung, insbesondere vollständige Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

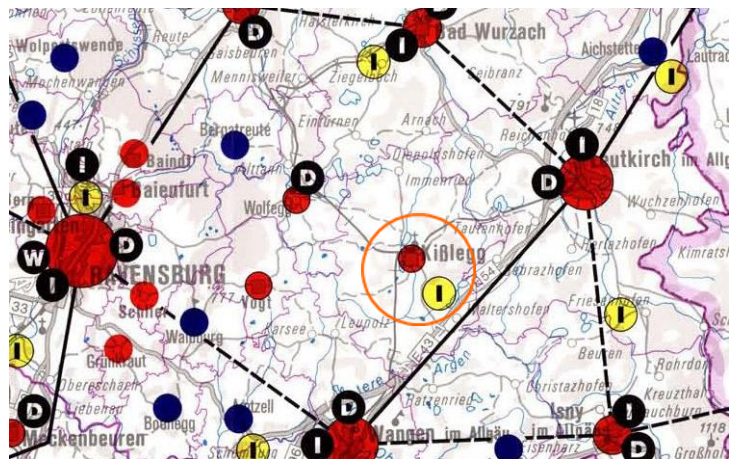
10.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 28.09.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom ..... enthalten):

- Ergänzung der grauen Farbe bei der Art der baulichen Nutzung
- Aufnahme einer Festsetzung zu "Maßnahmen zum Schutz des Bodens und zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen"
- redaktionelle Ergänzung der Festsetzung 2.24 (Luft verunreinigende Immissionen)
- Klarstellung des Hinweises 5.10 (Bodenschutz)
- Aufnahme eines Hinweises zu § 16 LBO (Verkehrssicherheit)
- Klarstellung in der Satzung, welche Pläne verbindlich werden
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- Ergänzungen am Umweltbericht
- Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung der überplanten Flächen als "Flächen für die Landwirtschaft"



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



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



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





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



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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### 13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Elektro- und Mobilitätszentrum" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

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

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Elektro- und Mobilitätszentrum" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

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

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

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

Plan aufgestellt am: 13.12.2019  
Plan geändert am: 02.06.2020  
Plan geändert am: 28.09.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung und Projektleitung	David McLaren
Landschaftsplanung	Heidrun Ernst
Immissionsschutz	Michael Wachten
Artenschutz	Marion Tonn
Recht	Beate Jahn

Verfasser:

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

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

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