



Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 02.06.2020
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Gemeinde Kiblegg

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

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

1.1 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Elektro- und Mobilitätszentrum" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

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

Die Umweltbelange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Elektro- und Mobilitätszentrum" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

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

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

Äußerung:

Eine Begrünung des Gebietes in Richtung Achtal soll erfolgen.

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

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

Stellungnahme:

Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 Abs.4 BauGB,

Auf FNP-Ebene und für den VBP müssen für das jeweilige Plangebiet die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4

BauGB ermittelt werden und in einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB zusammengefasst werden. Auf die Änderung der Anlage 1 zum BauGB wird hingewiesen.

Eingriff in den Drumlin

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.06.2020:

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, in dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Elektro- und Mobilitätszentrum" folgende Festsetzungen zu treffen: Festsetzung von Grünflächen im Süden, Westen und Nordosten; Pflanzung von Bäumen und Strauchgruppen; Verwendung standortgerechter/heimischer Arten; insektenfreundliche Beleuchtung; ausschließliche Verwendung nur schwach reflektierender Photovoltaik-Module; Verbot einer Beleuchtung von Werbeanlagen sowie einer flächenhaften Beleuchtung von Fassaden; Reduzierung des Versiegelungsgrades / Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege; Vermeidung von Verunreinigungen durch Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei; Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch Versickerung des auf den Dach- und Hofflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers unmittelbar vor Ort.

Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen: Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Landschaftsbild durch den Eingriff in einen landschaftsbildprägenden Drumlin sowie beim Schutzgut Boden durch den Verlust der Archivfunktion, die massiven Geländeänderungen und die Versiegelung bisher landwirtschaftlich nutzbarer Böden. Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf beträgt voraussichtlich rund 276.000 Ökopunkte.

Durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (Planung) sowie einer örtlichen Hauptverkehrsstraße ist bei Fortführung und Konkretisierung der Planung für den Änderungsbereich nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen, die der Darstellung der geplanten Baufläche entgegenstehen würden. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann voraussichtlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung über den Erwerb von Ökopunkten aus einer Maß-

nahme im Hunauer Moor abgedeckt werden. Zusätzlich hierzu ist vorgesehen, auf einer in räumlicher Nähe zum Änderungsbereich liegenden Ausgleichsfläche eine Wiesenböschung mit Gehölzen zu bepflanzen, um den Biotopverbund zu stärken, einen potenziellen Neuntöter-Lebensraum aufzuwerten sowie um die landschaftliche Einbindung des geplanten Vorhabens zu verbessern.

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

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

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

Äußerung:

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

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

Stellungnahme:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 25.05.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Artenschutz, § 44 BNatSchG

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

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

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

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

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

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

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

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

Eingriff in den Drumlin

So wurden wertbestimmende Arten wie z.B. Zypressenwolfsmilch, Feldhainsimse, Frühlingssegge, Ferkelkraut und Wiesenflockenblume am Wegesrand nachgewiesen. Insgesamt wurden bei der Feldkontrolle am 15.05.2018 durch die UNB über 30 Tier und Pflanzenarten auf der Planfläche gefunden, dies zeigt auch das grundsätzlich hohe Standortpotential als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere, welches derzeit durch Düngungswirkungen überformt ist.

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

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

Stellungnahme:

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

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

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG sind auf Ebene des Flächennutzungsplanverfahrens im Rahmen einer überschlägigen Prüfung zu berücksichtigen; es ist darzulegen, dass dem Plangebiet keine unüberwindbaren artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen und ggf. notwendige Maßnahmen auf den nächsten Ebenen bewältigt werden können. Die Prognose zum Artenschutz unter Pkt. 4.2.1.1, 4.2.3.2, S.12, 17 "Schutzgut Arten, Lebensräume" ist zu unbestimmt. Dies kann hier anhand des Umweltberichts zum FNP nicht abgeleitet werden.

Bei der letzten Stellungnahme (25.05.2018) wurde ausgeführt: "Eine Untersuchung der Vögel und Fledermäuse wird als nötig erachtet. Bei den Reptilien ist die Zauneidechse an der ca. 80-100 m westlich liegenden Steilböschung durch die Naturschutzbehörde nachgewiesen (FFH-Anhang IV, II, streng geschützt)."

Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt und eine gutachterliche Einschätzung liegt nicht vor.

Die in unserer Stellungnahme zusammen getragenen Kenntnisse zu Artenvorkommen wurden in den o.g. Kapiteln nur übernommen.

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

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

Es sind, auch durch die Kulissenwirkung der Gebäude, welche in der Bauhöhe nach Kap. 2.5, des VBP 7,5 bis 11,5 m Höhe über Grund Richtung Westseite zulässig sind, Kulissenwirkungen zu

erwarten auf Brutplätze der Vögel und deren Nahrungsflächen (Brutgebiet des Neuntötters, Dorngrasmücke, Goldammer, Feldschwirl u.a.).

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

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

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

Es wird auf unsere Stellungnahme vom 25.05.2018 zum FNP/BP verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

Bei dem Steilabbruch westlich des Plangebietes finden sich mehrere typische Habitatelemente eines Zauneidechsen-Lebensraumes. Im Rahmen der Begehung konnten zwar keine Individuen nachgewiesen werden, ein aktuelles Vorkommen ist jedoch anzunehmen. Eine vorhabenbedingte

Beeinträchtigung der Population (z.B. durch Beschattung) kann wegen der Entfernung zum Plangebiet ausgeschlossen werden.

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

Der Umweltbericht wird um die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung ergänzt.

Die vorgeschlagenen Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplan-Änderung; sie werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die größte Gebäudehöhe gemäß der aktuellen Fassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (02.06.2020) bei 10,20 m liegt. Die konkreten Gebäudehöhen sind jedoch nicht Gegenstand der Flächennutzungsplan-Änderung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 25.05.2018:

Die allgemeinen Ausführungen zu den Rechtsvorgaben in Bezug auf den Artenschutz werden zur Kenntnis genommen.

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

Die oben bereits erläuterten Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes werden in den Umweltbericht eingearbeitet. Zudem werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tierarten getroffen. Bei Umsetzung dieser Festsetzungen ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Landschaftszerschneidung und Biotopverbund, Summationseffekte (§ 20 LNatSchG, § 1 Absatz 5 BNatSchG, §§ 20, 21 BNatSchG, § 22 LNatSchG)

Es bestehen gegen das geplante Vorhaben Bedenken, da das Vorhaben einen gravierenden Eingriff in das Landschaftsbild zur Folge hat:

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

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

Diese Untersuchung steht aus bzw. ein Vorschlag, im Nahbereich die landschaftsprägende Böschung und deren Grünlandlebensräume und den Biotopverbund mittlerer Standorte sowie die Neuntöter-Zielartenkulisse mit einem Konzept aufzuwerten und die Wirkung der Bebauung damit zu minimieren.

Ein Biotopnetzwerk-Konzept wurde bei der letzten Stellungnahme gefordert:

"Sollte die Planung weitergeführt werden, ist ein Biotopnetzwerk-Konzept mit funktionellen und flächigen Ausgleichsmaßnahmen zu erstellen".

Eingriffe mit Trennwirkung sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken (§ 20 LNatSchG, § 1 Abs. 5 BNatSchG).

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Um den Biotopverbund westlich des Plangebietes zu stärken, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zudem vorgesehen, eine Wiesenböschung auf einer westlich liegenden Teilfläche der Fl.-Nr. 624 mit Gehölzen zu bepflanzen. Bei der Böschung handelt es sich um eine nach Süden gerichtete Fortsetzung der Gehölze im Bereich des Steilabbruchs sowie der sich nördlich daran anschließenden linearen Gehölzflächen, die wie auch die geplanten Pflanzungen in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Die Verlängerung der vorhandenen Heckenstrukturen in Richtung Süden verbessert nicht nur den Biotopverbund, sondern schafft auch eine Abschirmung in Richtung des Talraums der Wolfegger Ach, von der auch das Landschaftsbild profitiert. Durch die Verwendung von Dornensträuchern wird zudem der potenzielle Neuntöter-Lebensraum aufgewertet.

Die konkreten Gebäudehöhen sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplan-Änderung; diese werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass der parallel aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan so geändert wird, dass die Höhen nun-

mehr gestaffelt festgesetzt werden, so dass nur in bestimmten Teilbereichen die bisherigen Maximalhöhen zulässig sind, in den überwiegenden Bereichen dagegen geringere Höhenvorgaben eingehalten werden müssen.

Eine Visualisierung kann auf der Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung nicht erfolgen, da kein konkretes Bauvorhaben, sondern lediglich eine gewerbliche Baufläche dargestellt wird. Weitergehende bildliche Darstellungen des geplanten Projektes erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Begründung (Umweltbericht) wird entsprechend ergänzt.

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

Stellungnahme:

Das Abwägungsergebnis zu den vorgetragenen Bedenken des Sachgebiets Naturschutz vom 03.03.2020 zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des VBP's "Elektro- und Mobilitätszentrum" wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 02.06.2020:

Bestandsaufnahme:

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

- Um zu ermitteln, ob im bzw. im Umfeld des Änderungsbereichs geschützte Tierarten vorkommen, fand am 28.05.2020 eine Begehung durch einen Biologen statt (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 01.06.2020). Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Grünland-Nutzung, die einen vergleichsweise artenarmen kurzrasigen Vegetationsbestand bedingt, kann ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten innerhalb des Änderungsbereichs ausgeschlossen werden. Auch als Jagdhabitat für Vögel oder Fledermäuse spielt das strukturlose Grünland höchstwahrscheinlich nur eine untergeordnete Rolle. Da auch der unbefestigte Feldweg sowie die Böschungsbereiche zur Landesstraße L 265 bis direkt an die Grenze bewirtschaftet werden und offene Bereiche mit Strukturelementen (z.B. Totholz, Lesesteinhäufen etc.) fehlen, ist innerhalb des Änderungsbereichs oder in dessen direktem Umfeld kein Vorkommen der Zauneidechse zu erwarten. Bei dem Steilabbruch westlich des Änderungsbereichs finden sich mehrere typische Habitatelemente 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 Änderungsbereichs wurde während der Begehung ein überfliegender Rotmilan beobachtet. Hinweise auf ein Revierzentrum liegen jedoch nicht vor. Im Bereich des Fichtenforstes konnte ein Brutnachweis des Turmfalken erbracht werden. Auch ein Brutvorkommen des Mäusebussards ist in dem Bereich denkbar.
- Die Bedeutung des Änderungsbereiches für das Schutzgut ist auf Grund der nahe gelegenen hochwertigen Strukturen insgesamt mittel.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die bislang nur östlich der Landes-Straße vorhandene Bebauung greift auf die westliche Straßenseite über. Hierdurch verkleinert sich der Siedlungsabstand zu den westlich liegenden naturschutzfachlich hochwertigen Flächen im Bereich der ehemaligen Kies- bzw. Sandabbaustelle, ein hier denkbarer Biotopverbundkorridor verengt sich dadurch. Auf Grund einer Mindestentfernung von ca. 50 m sowie der nach Osten hin weitgehenden Abschirmung durch die Topografie ist jedoch

davon auszugehen, dass die Gehölzstruktur auch nach der Umsetzung des Vorhabens weiter genutzt werden kann. Im Rahmen einer auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Ausgleichsmaßnahme wird der bestehende, linear in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gehölzgürtel durch Neupflanzungen nach Süden hin verlängert. Hierdurch kann der Biotopverbund gestärkt und eine bessere Abschirmung des Änderungsbereichs in Richtung des Talraums der Wolfegger Ach erzielt werden.

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

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

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

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

Stellungnahme:

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

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergbau: Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.

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

Allgemeine Hinweise

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

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

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

Stellungnahme:

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

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

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

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

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

In den textlichen Festsetzungen sollten folgende Punkte mit aufgenommen werden:

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

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

2. Bedenken und Anregungen

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

Bei der geplanten Bebauung im dargestellten Untersuchungsraum von 1,2 ha würde durch die notwendige Planie in einen Drumlin und damit in eine besondere geomorphologische Struktur eingegriffen werden. Drumlins sind natürliche schützenswerte Landformen und wichtige Zeugnisse und Urkunden der Landschaftsentwicklung und wegen ihrer Kleinräumigkeit und Einmaligkeit

grundsätzlich als schutzbedürftig anzusehen. Die hier im Plangebiet vorliegende Landschaftsform ist zwar nicht als Geotop ausgewiesen, aus Sicht des Bodenschutzes aber grundsätzlich schutzbedürftig und ein Eingriff entsprechend zu bewerten.

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

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

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

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

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

3. Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich besteht kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 03.03.2020:

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

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

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Bei der geplanten Bebauung im dargestellten Untersuchungsraum von 1,14 ha wird durch die notwendige Planie in einen Drumlin und damit in eine besondere geomorphologische Struktur eingegriffen werden.

Bei einer Nivellierung auf das Niveau der L 265 sind Abtragsmächtigkeiten von mindestens 4,7 m notwendig und damit massive Eingriffe in den Boden, d.h. fast vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion die Folge.

Umweltbericht Nr. 4.2.1.2: Am Standort liegen vorwiegend podsolige Parabraunerden-Braunerden aus kiesig-sandigen glazialen Sedimenten vor, in den Randbereich sind Braunerden und Parabraunerden aus Schmelzwasserschotter betroffen.

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

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

In der Begründung zum FNP sollte ausdrücklich erläutert und dargestellt werden, warum der Drumlin hier trotz der Schutzbedürftigkeit und Einmaligkeit für das Vorhaben beseitigt werden soll.

Bei der Abwägung mit anderen Planungsmöglichkeiten wird der Drumlin bisher nicht erwähnt. Dieser müsste aus Sicht des Bodenschutzes aber für diesen Standort mit einer der wichtigsten Punkte sein, das Projekt dort nicht zu realisieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zum Eingriff in den Drumlin und den damit verbundenen Abgrabungen und Aufschüttungen werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass durch die Planung ein Zeugnis der Landschaftsgeschichte verloren geht (siehe unten).

Zu Nr. 4.2.1.2: Die vorliegenden Bodentypen werden im Umweltbericht bereits fast gleichlautend beschrieben; die Formulierung wird redaktionell angepasst.

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

Die Ausführungen zum Drumlin werden erweitert, um dieses Thema explizit abzuarbeiten. Unter Punkt 4.2.5 ("Anderweitige Planungsmöglichkeiten") wird nun dargestellt, dass die Gemeinde – auch wegen der besonderen Funktion des Drumlins als Erkenntnisquelle für die Landschaftsgeschichte sowie als Wahrzeichen im Landschaftsraum – alternative Möglichkeiten zur Erweiterung des Gewerbegebietes in Zaisenhofen geprüft hat. Nach Süden hin stellen die hier in räumlicher Nähe liegenden naturschutzfachlich hochwertigen Flächen (Streuwiesen als Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg") eine Grenze für die Bebauung dar. In Richtung Norden sind die Flächen bereits überwiegend bebaut und in Richtung Osten besteht ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Erweiterungsabsichten, so dass hier immissionsschutzrechtliche Probleme eine bauliche Erweiterung verhindern. Zudem ist das geplante Vorhaben mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden, welches in anderen Bereichen des Gewerbegebietes Zaisenhofen nicht aufgenommen werden könnte. Um die Betriebsabläufe effizient zu gestalten, sollte der Neubau möglichst nah am Standort des bestehenden Hauptgebäudes erfolgen. Da an den anderen Rändern des Ortsteils Zaisenhofen aus o.g. Gründen keine Erweiterung möglich ist, fiel die

Wahl auf den vorliegend überplanten Bereich. Auf die parallel laufenden Planungen für ein Gewerbegebiet an der A 96 (IKOWA) wird verwiesen, allerdings stehen diese Flächen noch nicht zur Verfügung. In jetzt vorliegenden 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. 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 durch umfangreiche Bodenbewegungen zu beseitigen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.06.2020:

Bestandsaufnahme:

- Der geologische Untergrund des Erweiterungsbereichs wird von kiesig-sandigen, z. T. durch Schmelzwasser umgelagerten, glazigenen Sedimente gebildet (Schottermoräne). Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchungen (Büro Geoteam A2, Argenbühl, Wasserrechtsantrag vom 19.10.2019) steht nach einer etwa 30 cm mächtigen Mutterbodenschicht Verwitterungslehm mit einer Mächtigkeit zwischen 0,50 m und 1,30 m an (kiesiger, sandiger Schluff). Darunter ist stark sandiger, kiesiger Schluff mit Sandlagen anzutreffen, der bis in eine Tiefe von etwa 4,00 m reicht. Die Durchlässigkeit des unter dem Verwitterungslehm angetroffenen Horizonts wird nach Literaturwerten und nach der Erfahrung mit $k_f = 2 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ ("durchlässig") angenommen.
- Aus den kiesig-sandigen glazialen Sedimenten haben sich als Bodentyp vorwiegend podsolige Parabraunerden-Braunerden entwickelt, in den Randbereich sind Braunerden und Parabraunerden aus Schmelzwasserschotter betroffen. Die Böden zeigen sich mäßig tief bis tief entwickelt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit des Änderungsbereiches ist als mittel zu bewerten. Die Flächen sind derzeit unversiegelt und werden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Nutzung hat bereits zu einer gewissen anthropogen Überformung geführt (regelmäßige Befahrung und Bodenverdichtung mit landwirtschaftlichen Maschinen, Ausbringen von Gülle). Auf Grund der intensiven Nutzung ist davon auszugehen, dass der Nährstoffgehalt des Bodens überwiegend hoch ist.
- Die Bedeutung der Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" sowie "Filter und Puffer für Schadstoffe" wird nach den Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und

Bergbau als hoch eingestuft. Zudem kommt den Böden im Änderungsbereich eine wichtige Archivfunktion zu, da der Drumlin als besondere geomorphologische Struktur ein Zeuge der Landschaftsentwicklung ist und die eiszeitliche Überformung verbildlicht.

- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Insbesondere der im Änderungsbereich befindliche Drumlin wird dazu führen, dass in größerem Umfang Bodenbewegungen erforderlich werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Da der Änderungsbereich auf einem Drumlin liegt, kommt es zudem zu erheblichen Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und zu großflächigen Bodenverdichtungen führt. Der Drumlin als Zeuge der Landschaftsentwicklung wird nicht mehr als solcher erkennbar sein; die Archivfunktion geht damit verloren. Der Drumlin genießt auf Grund seiner besonderen Funktion als Erkenntnisquelle für die Landschaftsgeschichte sowie als Wahrzeichen im Landschaftsraum einen besonderen Schutz. Die Gemeinde hat daher vor der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung alternative Standorte für das geplante Vorhaben geprüft (siehe Punkt 4.2.5). Aus verschiedenen Gründen ist an den anderen Siedlungsrändern des Ortsteils Zaisenhofen keine bauliche Erweiterung möglich. Da es sich vorliegend jedoch um die Erweiterung eines bestehenden Autohauses handelt, muss zur effizienten Gestaltung der Betriebsabläufe der neue Standort in räumlicher Nähe zum bestehenden liegen, so dass die Wahl letztendlich auf die vorliegende Fläche fiel. Um die Sichtbarkeit des geplanten Vorhabens aus der Ferne und damit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, wird der Drumlin teilweise abgetragen. Eine Umsetzung der Bebauung auf der derzeitigen Kuppe wäre auf eine Weise exponiert, die für das Orts- und Landschaftsbild nicht mehr als verträglich angesehen werden kann. Aus diesem Grund entscheidet sich die Gemeinde trotz der Schutzbedürftigkeit des Drumlins dafür, dessen landschaftsprägende Form abzutragen. Diese Überformung sowie die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt insgesamt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert

werden (Verwendung wasserdurchlässiger (versickerungsfähiger) Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen).

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

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

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

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

Stellungnahme:

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

Wasserversorgung

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

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

2. Bedenken und Anregungen

Grundwasserschutz

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

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

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

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

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

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

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

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

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

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

3. Hinweise

Wir bitten im Bebauungsplan folgende Hinweise mit aufzunehmen:

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.06.2020:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

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

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

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

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

Bei Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

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

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.06.2020:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird durch die Versiegelung im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die zu erwartende Versiegelung führt zu einer zunehmenden Wärmeabstrahlung und reduzierten Verdunstung im Gebiet. Da sich der Änderungsbereich auf einem Drumlin befindet und durch das Vorhaben hier zukünftig nur noch bedingt Kaltluft abfließen kann, beeinträchtigt dies die Luftaustauschbahnen. Durch die Ausbildung von Grünflächen und die Pflanzung von Gehölzen können die zu erwartenden negativen Effekte auf das Kleinklima etwas verringert werden. Die Gehölze tragen zur Temperaturregulierung und Luftbefeuchtung bei und produzieren Frischluft.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Betriebs-Verkehr. Da der Strombedarf zu großen Teilen über die geplante Photovoltaikanlage auf den Dachflächen abgedeckt werden soll und zur Beheizung der Gebäude eine Luft-Wärme-Pumpe (in Kombination mit einer Gas-therme für die Spitzenlast) vorgesehen ist, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten (siehe hierzu den Punkt 4.2.3.9).

- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Vorhaben Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Änderungsbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, ist es explizit Ziel des Vorhabenträgers, die Energieeffizienz zu steigern und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückzugreifen.
- Die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann auch zukünftig im Änderungsbereich zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

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

Äußerung:

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

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

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

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

Stellungnahme:

Eingriff in den Drumlin

Es wird in den eiszeitlich geprägten Formenschatz der Landschaft mit der offenen Sattellage des Drumlins Kreuzbühl eingegriffen, der auch ein Aussichtspunkt mit weiten Sichtbeziehungen ist. Es liegt aktuell ein reizvolles Landschaftsensemble mit den sanft geneigten beiden Drumlinrücken

Hungerbühl und Kreuzbühl vor. Über den Kreuzbühl führt ein Feldweg, welcher als Naherholungsweg eine Bedeutung hat. Relikte der vergangenen Heugrasswirtschaft und Beweidung sind ebenfalls noch vorhanden.

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

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.06.2020:

Bestandsaufnahme:

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

aus einsehbar, hat es auch eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild. Durch seine Lage und Topographie prägt es die landschaftliche Situation in markanter Weise.

- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Lage des Bauvorhabens auf einem weithin einsehbaren Drumlin und die vorgesehenen Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländeenivellierung erfährt das Landschaftsbild eine erhebliche Beeinträchtigung. Da der Änderungsbereich die bisherige Ortsrand-Grenze (nämlich die Landes-Straße) überspringt und zusätzlich der bislang abschirmende Drumlin in seiner Höhe reduziert wird, schafft das Vorhaben nicht nur einen neuen Siedlungsansatz, sondern verschlechtert auch die Einbindung der östlich bestehenden Bebauung in die Landschaft.
- Grundsätzlich ist die Überformung des Drumlins nicht ausgleichbar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind jedoch Minimierungsmaßnahmen festzusetzen, welche den Eingriff in das Landschaftsbild etwas reduzieren, indem sie die Vorhabens-Flächen möglichst gut in das Landschaftsbild einbinden und eine Abschirmung der Gebäude und Stellplätze in Richtung freier Landschaft schaffen (z.B. Festsetzung von Grünflächen im Süden und Westen Pflanzung von Strauchgruppen und Bäumen, Verwendung landschaftstypischer Gehölz-Arten, Einschränkungen zu Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen sowie zur Beleuchtung von Fassaden).
- Auch bei Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

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

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

Äußerung:

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.06.2020:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

- In der Bauphase kann es temporär zu 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 über eine Kombination von Luft-Wärme-Pumpe und Gastherme abzudecken. Die Luft-Wärme-Pumpe soll dabei die Grundlast erbringen (etwa 70% im Jahresdurchschnitt), während die Gastherme die Spitzenlast abdecken soll (etwa 30% im Jahresdurchschnitt). Angesichts der Tatsache, dass so mit einer vergleichsweise geringen Menge an Heizungsabgasen gerechnet werden muss und Gasheizungen generell weniger Luftschadstoffe ausstoßen als andere fossile Energieträger, ist nicht mit einem relevanten Schadstoffausstoß aus dem Änderungsbereich zu rechnen.

- Durch die Flächenneuversiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann.
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des "Elektro- und Mobilitätszentrums" kann es zu einer Lichtabstrahlung in die umliegende freie Landschaft und das östlich anschließende Gewerbegebiet kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zu den zulässigen Lampentypen zu treffen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Außerdem sollten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen getroffen werden, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stellungnahme:

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

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Wir bitten deshalb festzuhalten:

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

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

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.06.2020:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart bzw. die zuständige Untere Denkmal-schutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.06.2020:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung circa 1.171 kWh/m². Da das Gelände exponiert liegt und auch nach Süden hin abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem "Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (I-SONG)" des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, ist der Untergrund der im Änderungsbereich liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden als eingeschränkt günstig zu bewerten. Während Bohr- und Ausrüstungsarbeiten, die tiefer als 21 m ausfallen kann es zum Auftreten von Erdgas kommen. Es ist ebenfalls mit dem Vorkommen von artesisch gespanntem Grundwasser zu rechnen.

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.06.2020:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

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

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

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

Äußerung:

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

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

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

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

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

Stellungnahme:

Natura 2000 Gebiete, § 31, 33 BNatSchG

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

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

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

Auf FNP-Ebene ist eine Prognose insoweit notwendig, dass keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen bzw. dass das Thema auf der nächsten Planungsebene (BP) bewältigt werden kann.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.06.2020:

Bestandsaufnahme:

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

Etwa 800 m südöstlich befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Nr. 8224-311). Hierbei handelt es sich um mehrere Moorkomplexe, z.T. verlandete Toteisseen, Weiher, Quellmoore, Feucht- und Nasswiesen, Torfabbaugelände und naturnahe 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).

Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Etwa 180 m südlich befindet sich das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Gehölze S Zaisenhofen" (Nr. 1-8225-436-1499). Rund 250 m weiter westlich verläuft entlang der Wolfegger 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 der Änderungsbereich auf Grund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt. Zudem wird die zukünftige Bebauung durch eine naturnahe Bepflanzung (Einzelbäume, Strauchgruppen, begrünte Versickerungsmulden) in die Landschaft eingebunden.
- Weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder gesetzlich geschützte Biotop liegen nicht im räumlichen Umfeld des Vorhabens.
- Auch Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

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

Äußerung:

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

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

Stellungnahme:

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

Zusätzlich sollen mittelfristig weitere Gewerbeansiedlungen in diesem Bereich ermöglicht werden.

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

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

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

Stellungnahme:

Landschaftsplan §§ 9,11 BNatSchG

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

Stellungnahme vom 20.02.2020 zur Fassung vom 13.12.2019 sowie Stellungnahme vom 28.07.2020 zur Fassung vom 02.06.2020 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

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

Wir verweisen auf die Aktennotiz vom Scoping im Mai 2018 (§ 4 Abs. 1 BauBG) und bringen darüber hinaus zu o.g. Vorhaben keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

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

Stellungnahme vom 11.08.2020 zur Fassung vom 02.06.2020 des Regierungspräsidiums Tübingen:

Stellungnahme:

Raumordnung / Einzelhandel

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

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

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Einzelhandels weiterhin keine Bedenken bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.06.2020:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

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

Landschaftsplan (Fassung vom März/Okttober 1996):

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

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

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

Die sonstigen Belange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Elektro- und Mobilitätszentrum" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

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

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

Äußerung:

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

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

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

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

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

Stellungnahme:

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

Begründung:

Nr. 3.2.1.4: Letzen Satz bitten ändern. Es erfolgt keine Darstellung eines Gewerbegebietes GE sondern einer "gewerbliche Baufläche G".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend der Anregung redaktionell geändert.

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

Stellungnahme:

Darstellung Grünflächen/grünordnerische Einbindungen

Notwendige Grünflächen bzw. grünordnerische Einbindungen entsprechend dem Bebauungsplan sind im Flächennutzungsplan ebenfalls darzustellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes ist so schmal, dass eine Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplanes auf Grund der Parzellenunschärfe und mangelnder Lesbarkeit als nicht sinnvoll erscheint.

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

Vorschlag:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll um eine Autolackiererei ergänzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

Stellungnahme:

Allgemeine Einschätzung:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme:

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

Begründung

Nr. 3.2.1.4, letzter Satz: Bei der Darstellung im Flächennutzungsplan handelt es sich nicht um ein Gewerbegebiet sondern um eine gewerbliche Baufläche. Bitte den Begriff "Gewerbegebiet" durch "gewerbliche Baufläche" ersetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die genannte Passage wird redaktionell angepasst.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

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

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

Äußerung:

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

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

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

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

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

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

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

Die Weiterführung des Radweges aus Richtung Wangen ist erstrebenswert.

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

Stellungnahme:

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

1.1. Art der Vorgabe

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

Straßenanschluss

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

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

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

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

Zum Entwurf:

2.1. Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone

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

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

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

2.2. Zufahrten

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

2.3. Äußere verkehrliche Erschließung

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

Begründung:

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

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

Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.

Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

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

Stellungnahme:

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

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

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

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

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

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

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

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

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

Stellungnahme:

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

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

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

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

Stellungnahme:

Wir haben keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

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

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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

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

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

3.2.1 Standort-Wahl:

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

3.2.2 Planungs-Alternativen:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan "Elektro- und Mobilitätszentrum"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. M.Sc. S. Schöller-Mann)