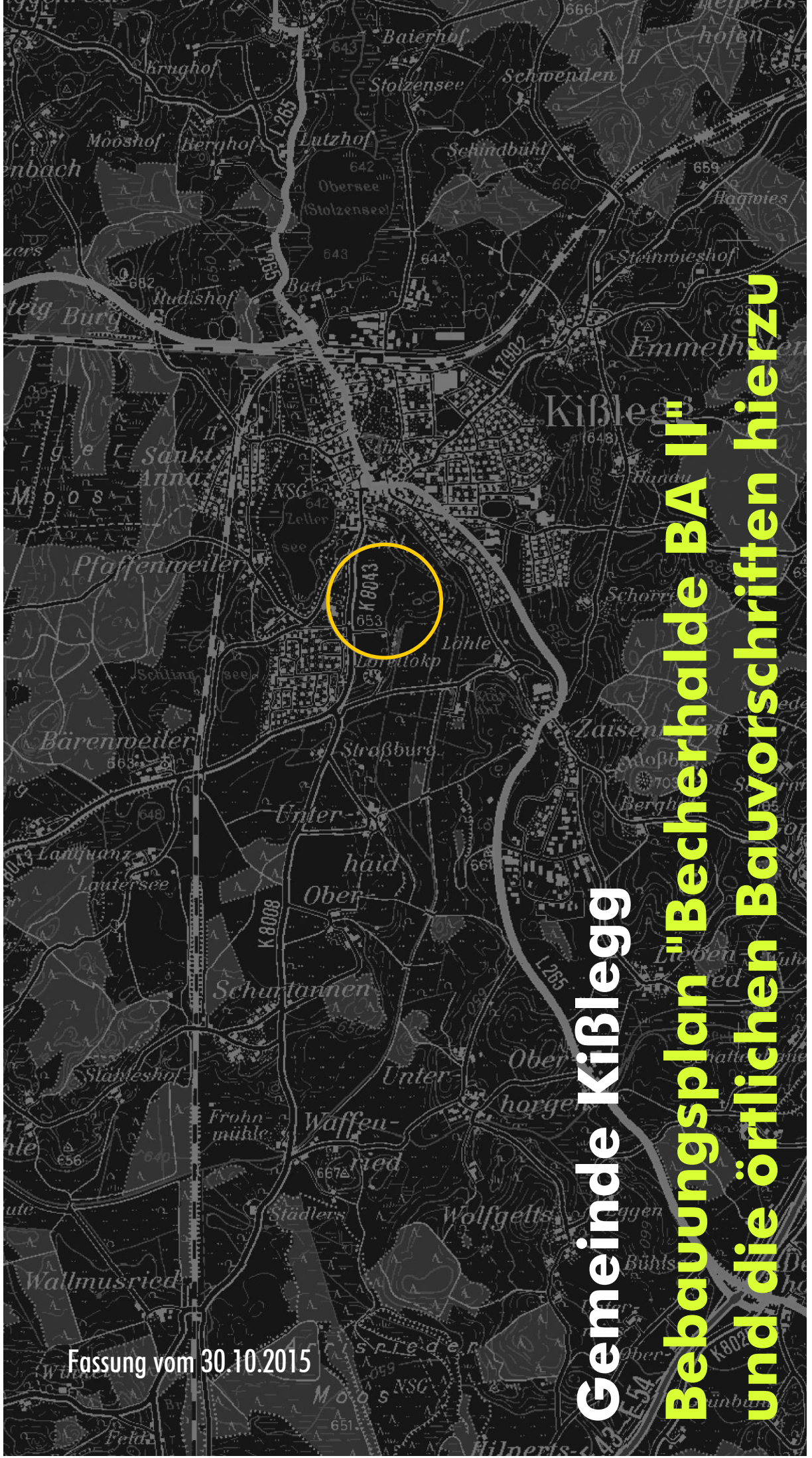


Fassung vom 30.10.2015

Gemeinde Kißlegg Bebauungsplan "Becherhalde BA II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu





Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 19
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 22
5	Hinweise und Zeichenerklärung 25
6	Satzung 33
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 35
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 48
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 84
10	Begründung – Sonstiges 86
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 89
12	Begründung – Bilddokumentation 90
13	Verfahrensvermerke 92

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585)
- 1.8 Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

- 2.1  **Allgemeines Wohngebiet**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Plan-
zeichnung)
- 2.2  **Mischgebiet**
Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe,
Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerb-
liche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5
BauNVO).
Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne
des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebau-
ungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Plan-
zeichnung)
- 2.3 GRZ **Grundflächenzahl** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.4 GFZ - ... **Geschoßflächenzahl** als Mindest- und Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO in
Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO; Nr. 2.1. PlanZV; siehe Ty-
penschablonen)
- 2.5 **Überschreitung der
Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2
BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
— Stellplätze und
— Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

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

2.6 Z

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.7 Z (II)

Zahl der Vollgeschoße zwingend

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; beispielhaft aus der Planzeichnung; siehe Typenschablonen)

2.8 WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

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

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

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen. Von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit. Bei Flachdächern im Bereich des Typ 3 und Typ 4 darf die Höhe sämtlicher Bauteile (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Schornsteinen etc.) an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten. Bei Flachdächern im Bereich des Typ 1 und Typ 2

darf die Wandhöhe bis zur festgesetzten Firsthöhe ausschließlich durch ein Terrassengeschoß überschritten werden. Terrassengeschoße sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9 FH m ü. NN

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

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





Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand). Hierbei muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten. Gebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant. Die Höhe des Gebäudes wird ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt. Dies gilt nicht für die im Bereich des Typ 1 und Typ 2 zulässigen Terrassengeschoße. Bei Flachdächern im Bereich des Typ 1 und Typ 2 darf die Wandhöhe bis zur festgesetzten Firsthöhe ausschließlich durch ein Terrassengeschoß überschritten werden. Terrassengeschoße sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10 0

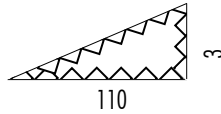
Offene Bauweise

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

- 2.11  Nur **Einzelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV;
siehe Typenschablonen)
- 2.12  Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV;
siehe Typenschablonen)
- 2.13  **Baugrenze**; unterirdische Überschreitungen bis max. 2,50 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV;
siehe Planzeichnung)
- 2.14 **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen an der Zufahrtsseite einen senkrechten Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Bei seitlicher Anordnung von Garagen und Carports an die öffentliche Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 BauNVO)
- 2.15 **Nebenanlagen, Tiefgaragen, nicht überdachte Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Tiefgaragen, nicht überdachte Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Verkehrsfläche ist mit überirdischen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 1,00 m freizuhalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.16  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig.

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

2.17



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

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

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

2.18



Verkehrsflächen

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

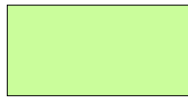
2.19



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

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

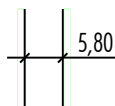
2.21



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

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

2.22



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23



Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

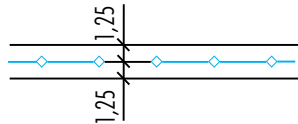
2.24



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

2.25



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

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

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

2.26

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.27

Ableitung von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

- 2.28 Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Mischgebietes** Das belastete Niederschlagswasser der privaten Hofflächen des Mischgebietes ist an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
- 2.29 Retention/Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete** Für die zulässige Ableitung des innerhalb der Baugebiete (Baugrundstücke) entstehenden schwach belasteten Niederschlagswasser-Abflusses steht eine öffentliche Regenwasserkanalisation zur Verfügung. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangsentleerung und für Drainagen jeder Art. Eine Ableitung in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.
- Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Schmutzwasserkanal ausgeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig. Die Ableitung in das öffentliche Regenwasser- und Schmutzwassersystem ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- Niederschlagswasser, das über Dach- und Hofflächen anfällt, kann, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit innerhalb des Baugrundstückes möglich ist, auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-Versickerung) in den Untergrund versickert werden. Dabei ist die Versickerung breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige, bewachsene Oberbodenzone durchzuführen.
- Sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Baugrundstückes auf Grund der Bodenbeschaffenheit des Baugrundes nicht umgesetzt werden kann, sind Retentionsanlagen (z.B. Retentionszisternen) zur Regenwasserpufferung herzustellen, welche sich nach Ende des Regenereignisses selbständig über das öffentliche Regenwassersystem gedrosselt entleeren, so dass das Speichervolumen für das nachfolgende Regenereignis erneut zur Verfügung steht. Das Speichervolumen muss für die angeschlossenen, befestigten Flächen mindestens 3 m³ pro 100 m² betragen. Der Drosselabfluss des Speichers zum öffentlichen Regenwassernetz ist auf 0,5 l/s pro Sekunde und Baugrundstück im allgemeinen Wohngebiet (WA) zu begrenzen. Für die Mischgebietsflächen ist der Drosselabfluss auf 30 l/s je ha bzw. 0,3 l/s je 100 m² angeschlossener versiegelter Fläche zu begrenzen.

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

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

(§ 9 Abs.1 Nrn.14 und 20 BauGB)

2.30



Öffentliche Grünfläche als Spielplatz

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

2.31



Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung

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

2.32

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

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

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

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.33

Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten (private Grundstücke) sind für
— Stellplätze

- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

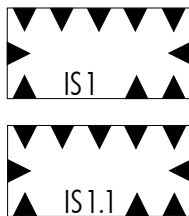
geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

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

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.34



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

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 60 dB(A) bis 65 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Büroräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB(A), für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB(A).
- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) und von zum Schlafen bestimmten Räumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Norden, Osten, Süden) zu orientieren;
- Ausnahmen von der o.g. Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend di-

mensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

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

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

2.35



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

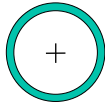
- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von zum Schlafen bestimmten Räumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Norden, Osten und Süden) zu orientieren;
- Ausnahmen von der o.g. Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von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

Wenn der Umstand eintritt, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit an der westlich des Baugebietes verlaufenden Kreisstraße 8043 entlang des gesamten Plangebietes von zum Zeitpunkt der Planaufstellung 70 km/h auf 50 km/h reduziert wird, ist die Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immis-

sionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2.1** mit gleichem Inhalt festgesetzt. **Immissionsschutz-Festsetzung 2** ist dann gegenstandslos.

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

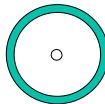
2.36



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

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

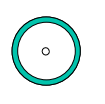
2.37



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

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

2.38



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

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

2.39



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

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

2.40 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

- Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen. Die öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ist als kräuterreiche Extensivwiese auszubilden.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

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

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Sträucher

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.41 Pflanzungen in den Bau- Pflanzungen: gebieten

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- In den Baugebieten ist pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumpflanzungen innerhalb der Mischgebietsfläche können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

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

Bäume 2. Wuchsklasse

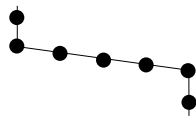
Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Sträucher

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.42



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

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

2.43

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

2.44



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

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

3

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf den Fl.-Nrn. 475 (Teilfläche), 529, 534 (Teilfläche) und 541 (Teilfläche) der Gemarkung Immenried, die Ausgleichsfläche 2 auf den Fl.-Nrn. 103, 110, 122/4 und 1602/2 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Kißlegg. Der Planung werden von der Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 389.589 Ökopunkte der insgesamt 424.660 erzielbaren Ökopunkte und von der Ausgleichsfläche/-maßnahme 2 124.037 Ökopunkte der insgesamt 468.431 erzielbaren Ökopunkte zugeordnet.

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

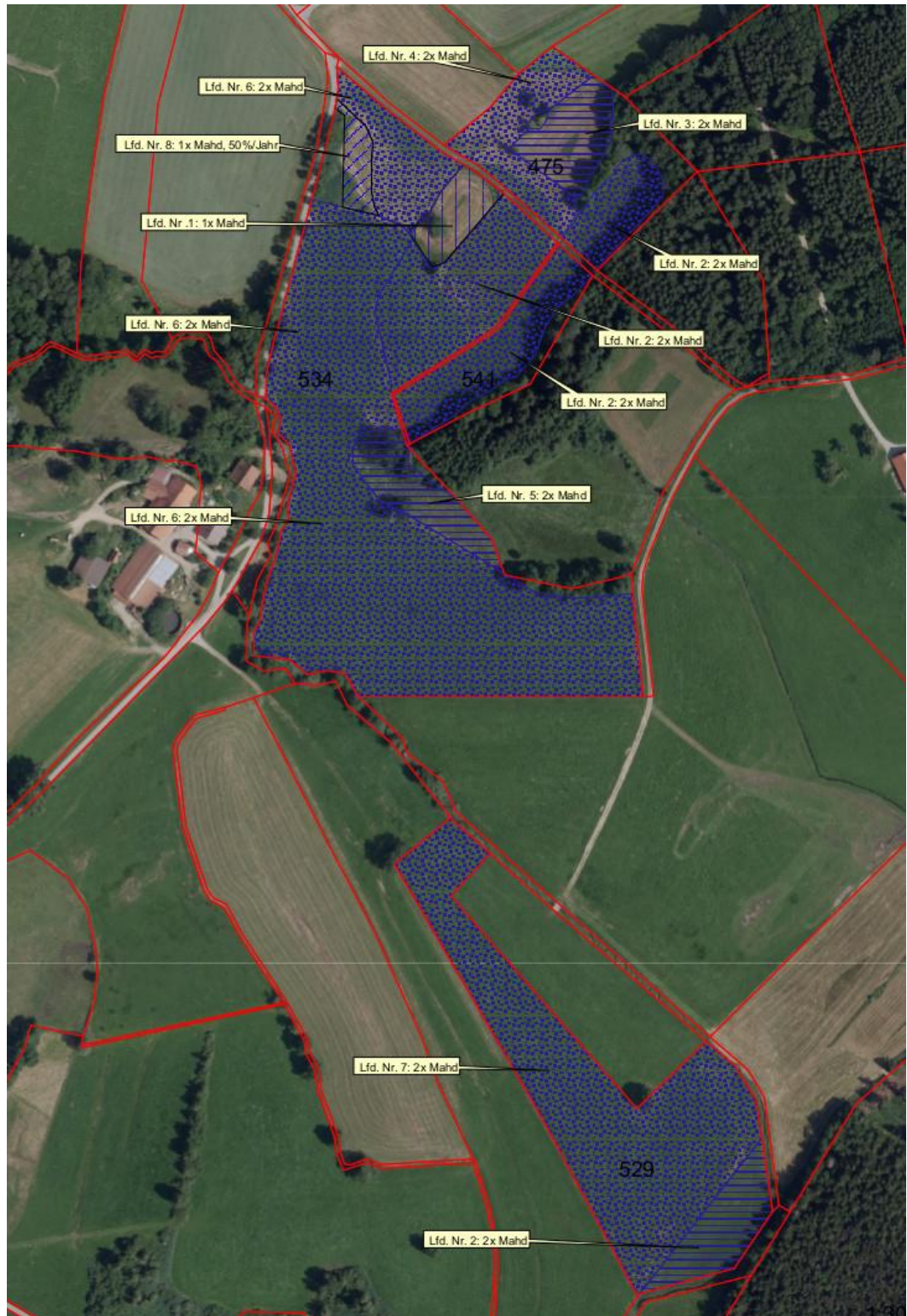
Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Ausgleichsflächen um Gesamtkonzepte handelt, die im Rahmen der Planung erarbeitet wurden. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Ökopunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Zur dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist im Verhältnis zwischen der Gemeinde als Planungsträger und dem Landkreis ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu schließen. Befinden sich die Flächen im Eigentum der Gemeinde, ist alternativ auch eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde möglich.

Ausgleichsfläche 1 (maßstabslos):

(Quelle: Ausgleichsflächenkonzept Eberharz, Gemeinde Kißlegg, von der Pro Regio GmbH)

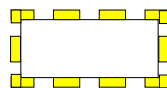
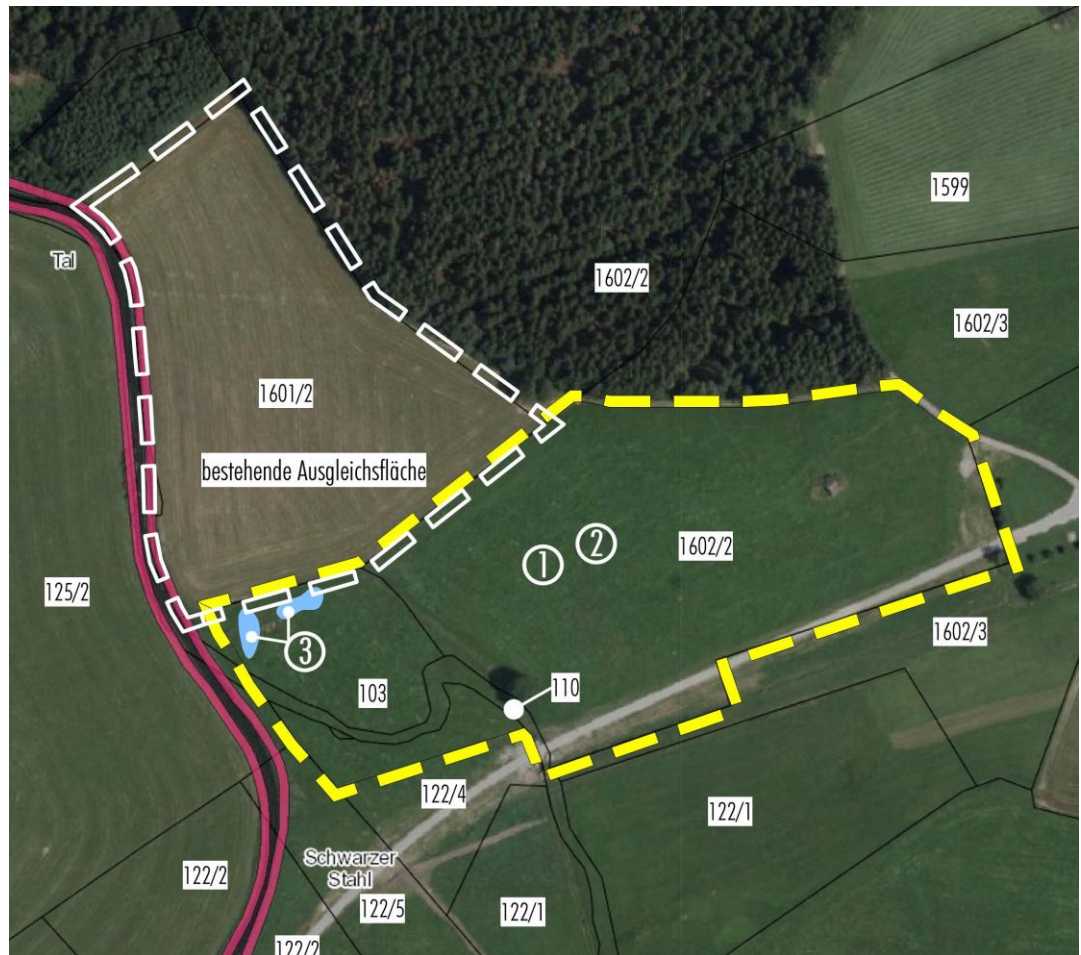


Maßnahmen:

Auf den Flächen sind Extensivierungen unterschiedlichen Grades zur Entwicklung von Nass-, Streu- und Fettwiesen umzusetzen.

Hinweis: Die Maßnahmen sind im Detail dem o.g. Ausgleichsflächenkonzept zu entnehmen.

Ausgleichsfläche 2 (maßstabslos):



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 2

Maßnahmen:

- ① Schließung/Zerstörung der Drainagen
- ② Entwicklung von extensiven Feucht-/Nasswiesen (auf Anmoor- und Niedermoorböden) durch Reduzierung der Nutzung auf zweimalige Mahd pro Jahr und Verzicht auf mineralische Düngung mit Abtransport des Mahdguts
- ③ Anlage von zwei ca. 10-30 cm tiefen "Himmelsteichen"

4.1



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

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

4.2

Dachformen

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3

SD/PD/WD/FD

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

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

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

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

4.4 DN -°

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

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

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

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

4.5 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

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

sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.6 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anla-

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

Als Farbe für Außenwände von Gebäuden (inkl. Garagen) sind nur helle Töne zulässig. Die Farbtöne müssen einen Weißanteil von mindestens 80 % enthalten. Dies gilt nicht für farblich unveränderte Holzfassaden (Naturfarbe). Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

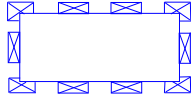
4.7 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

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

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

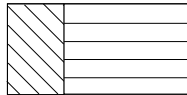
Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

5.1



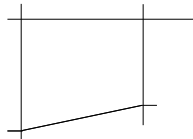
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Becherhalde BA 1" und die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Kißlegg (siehe Planzeichnung)

5.2



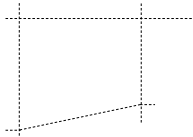
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4



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

5.5

Nr.;.....m²

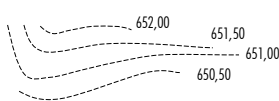
Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

5.6

448

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.7



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

5.8

Vorhandene Gehölze

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

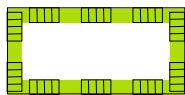
erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den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

5.9



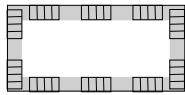
Vorhandene Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

5.10



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Naturschutzgebiet im Sinne des § 26 NatSchG BW ("Zeller See" (Nr. 4.239)), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

5.11



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 32 NatSchG BW geschütztes Biotop "Ufer der Wolfegger Ach" (Nr. 182254365514), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

5.12





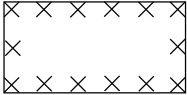
Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der EnBW (wird im Zuge der Planung verlegt werden)

5.13



Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier gemeindliche Frischwasserleitung

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

- 5.14  **Abwasserkanal** **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Abwasserkanal der Gemeinde Kißlegg (siehe Planzeichnung);
- 5.15  **Telekomleitung** **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Telekomleitung der Deutschen Telekom (siehe Planzeichnung);
- 5.16  Umgrenzung von Flächen, deren Böden aufgefüllt wurden (siehe Planzeichnung);
- 5.17 **Grundwasserdichte Untergeschoße** Auf Grund der geologischen Verhältnisse und der umzusetzenden Versickerungssysteme in den Versickerungs-/Retentionsbereichen in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb der Baugebiete mit einem Vernässen des Arbeitsraumes mit Schichtwasser bzw. Grundwasser zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.
- 5.18 **Kellerentwässerung und Rückstausicherung** Untergeschoße können wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals nicht im Freispiegel entwässert werden. Entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Abwassersatzung der Gemeinde Kißlegg sind Rückstaeinrichtungen für Entwässerungen unterhalb der Rückstauhöhe zwingend. Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen entspricht der Straßenhöhe.
- 5.19 **Behandlung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers** Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird gemeinsam mit den Drosselabflüssen und Notüberläufen der privaten Retentions-/Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken – getrennt vom Schmutzwasser – über ein gesonderetes Regenwassersystem (Straßenabläufe, Regenwasserkanal, Staukanal) gedrosselt ortsnah über die vorhandene Regenwasserkanalisation Becherhalde bzw. den vorhandenen Regenwasserauslass in die "Wolfegger Ach" eingeleitet.
Für das gedrosselte Einleiten des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das Gewässer ("Wolfegger Ach") ist eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis einzuholen.

5.20 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

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

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

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfügten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

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

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

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

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

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

5.21 Überflutungs-Schutz

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

5.22 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist bei Abtrag eine getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens erforderlich. Zum fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden gehört es, humosen Oberboden nicht über eine Höhe von max. 1,50 m zu lagern, bei längerer Lagerung Mieten anzulegen, Verdichtung zu vermeiden und losen Boden nicht mit Radfahrzeugen zu befahren. Der Arbeitsbereich bei den Erschließungsarbeiten ist örtlich abzugrenzen. Das Landratsamt Ravensburg sollte 2 Wochen vor Baubeginn über die Erschließungsarbeiten informiert werden. Die Abfuhr von Boden aus dem Gebiet hat in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen.

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

Es wird empfohlen, ein Bodenverwertungskonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen.

- 5.23 Öffentliche Straßenbeleuchtung** Auf Grund von § 26 BauGB hat der Eigentümer Anlagen der öffentlichen Straßenbeleuchtung (bspw. Kabelverteilungsschächte, Kabeltrassen und Beleuchtungskörper o.ä.) innerhalb eines Streifens von 0,50 m entlang von öffentlichen Straßen und Wegen von Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.
- 5.24 Aufschüttungen und Stützmauern, Straßenbau** Im Rahmen von Kaufverträgen können privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden, dass das Hineinreichen des Straßenkörpers mit der Frostschuttschicht und Stützbauwerken (wie bspw. dem Hinterbeton von Randeinfassungen) in angrenzende Privatgrundstücke ohne Kostenersatz zu dulden ist und diese nicht beseitigt bzw. in ihrer Substanz gefährdet werden dürfen.
- 5.25 Werbeanlagen in den Baugebieten** Werbeanlagen in den Baugebieten, die weniger als 30 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße entfernt sind, müssen im Einzelfall nach den Grundsätzen des § 22 Straßengesetz genehmigt werden.
- 5.26 Brandschutz** Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
Bei Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen, muss ein zweiter Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 entspricht.
Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.27 Ergänzende Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

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

5.28 Plangenaugigkeit

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

5.29 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze). Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Kißlegg den Bebauungsplan "Becherhalde BA II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 11.11.2015 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 30.10.2015.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf den Fl.-Nrn. 475 (Teilfläche), 529, 534 (Teilfläche) und 541 (Teilfläche) der Gemarkung Immenried, die Ausgleichsfläche 2 auf den Fl.-Nrn. 103, 110, 122/4 und 1602/2 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Kißlegg. Der Planung werden von der Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 389.589 Ökopunkte der insgesamt 424.660 erzielbaren Ökopunkte und von der Ausgleichsfläche/-maßnahme 2 124.037 Ökopunkte der insgesamt 468.431 erzielbaren Ökopunkte zugeordnet.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Becherhalde BA II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 30.10.2015. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 30.10.2015 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 Ordnungswidrigkeiten

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

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

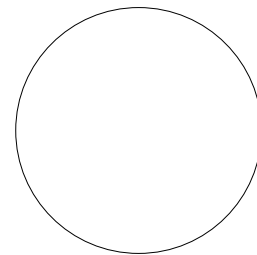
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Becherhalde BA II" der Gemeinde Kißlegg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Kißlegg, den

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt östlich der Kreisstraße K 8043 im Süden von Kißlegg. Südlich davon befindet sich die bestehende Bebauung des 1. Bauabschnittes des Wohngebietes "Becherhalde" sowie südwestlich eine Hotelanlage mit Seminarzentrum. Das Plangebiet wird derzeit als Grünland bzw. landwirtschaftliche Fläche genutzt.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Westen entlang der Kreisstraße K 8043, im Norden mit einem Abstand von ca. 33 m zum landwirtschaftlichen Weg, im Osten wird der bisherige landwirtschaftliche um bis zu 114 m überschritten und im Süden schließt der Geltungsbereich an den Bauabschnitt I an. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 435/1 (Teilfläche), 447 (Teilfläche), 448, 449, 449/1, 450, 451 und 458 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

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

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

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Im östlichen Teilbereich fallen die Flächen gleichmäßig nach Osten hin ab. Zur Kreisstraße K 8043 besteht eine Böschung. Die Anschlüsse an die Kreisstraße sind dennoch unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Gemeinde Kißlegg betreibt seit 2003 eine zielstrebige Innenbereichsverdichtung, wie es der Bauflächenerlaß der damaligen Umweltministerin Gönner 2006 vorgab. Seit 1982 gab es keine Ausweisung von Bauflächen an der Peripherie. Die Schließung vorhandener Baulücken, die Nutzung von Brachflächen, die Beseitigung/Verlegung von aktiven und aufgegebenen Gewerbebetrieben und die damit zum Teil sehr aufwändige Beseitigung von Altlast-Standorten zeugt von einem

schonenden Umgang mit Grund und Boden in den vergangenen Jahren. Im sonstigen Gemeindegebiet von Kißlegg sind nunmehr keine Baulücken oder Baulandreserven, die einer Bebauung zugeführt werden könnten, vorhanden. Diese wurden innerhalb der vergangenen Jahre bebaut. Die zögernde Inanspruchnahme von im FNP seit 1982 ausgewiesenen Bauflächen mit neuer Flächeninanspruchnahme führte zu einem Anstau von Bauinteressenten, welcher belegt werden kann. Auf die im Zuge des 1. Bauabschnittes umgesetzten 42 Wohnbaugrundstücke kamen über 90 Interessenten. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass auch für den 2. Bauabschnitt ähnlich hohes Interesse und Wohnraumbedarf besteht. Mit der Umsetzung des 2. Bauabschnittes auf der "Becherhalde" kann diesem Wohnraumbedarf Rechnung getragen werden.

Die längerfristigen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde sehen vor, im Bereich der "Becherhalde" die Siedlungsentwicklung zu forcieren, um den Hauptort zu stärken. Der anstehende Flächenverbrauch ist daher völlig gerechtfertigt, notwendig und geeignet, dem anstehenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen. Damit soll zukünftig auch der Forderung einer Verknüpfung von Arbeitsplätzen mit einem entsprechenden Angebot an Wohnungen nachgekommen werden.

- 7.2.2.2 Des Weiteren dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der Ausweisung von gemischten Bauflächen. Hiermit soll der Bedarf der ortsansässigen Handwerkerschaft sowie von einzelnen erweiterungswilligen Betrieben aus der näheren Umgebung gedeckt werden. Daher möchte die Gemeinde im Rahmen dieser Planung, ähnlich wie bei der Umsetzung des 1. Bauabschnittes, diese Nutzungen gezielt zulassen. Des Weiteren ist die Gemeinde bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
 - 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
 - 2.6.2/Anhang "Landesent- Landesentwicklungsachse (Lindau/B.-) Wangen im Allgäu-Leutkirch im Allgäu (-Memmingen)

wicklun-
gsach-
sen"

- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkatego-
rien"

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

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

7.2.3.3 Die Gemeinde Kißlegg hat den Antrag auf Einstufung als Unterzentrum gestellt. Die Gemeinde nimmt als Kleinzentrum im Ländlichen Raum besondere Aufgaben wahr, die aber nicht die Kriterien eines Unterzentrums erfüllen.

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

7.2.3.5 Regionale Grünzüge, Grünzäsuren, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, für Landwirtschaft, für Forstwirtschaft, für Wasserwirtschaft und für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe sind von der Planung nicht betroffen.

7.2.3.6 Die Gemeinde Kißlegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 09.10.1997). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie eines Mischgebietes. Diese Festsetzung kann als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

- 7.2.3.7 Der Landschaftsplan der Gemeinde Kißlegg stellt im Bestandsplan geplante Wohnbauflächen dar. Im Maßnahmenkonzept wird die Eingrünung der Baufläche Richtung Süden und Westen mit Gehölzpflanzungen oder Streuobst empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass als Folgeplanung ein Grünordnungsplan aufgestellt werden soll. Die Vorgaben bezüglich der Gehölzpflanzungen werden durch die Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen sowie entlang der K 8043 umgesetzt. In Verbindung mit den bestehenden kleinen Waldstücken westlich und weiter südlich, wird die Fernwirkung der Wohnbebauung minimiert und dadurch ein Eingrünungseffekt erzielt. Der Grünordnungsplan ist in die vorliegende Planung integriert. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.
- 7.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Die Gemeinde Kißlegg beschäftigt sich bereits seit geraumer Zeit mit künftigen Schwerpunkten der gemeindlichen Siedlungsentwicklung, gerade auch vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Aus diesem Grund wurden zunächst innerörtliche Baulücken und Baulandreserven bebaut, bevor das Gebiet der "Becherhalde" von der Gemeinde in Augenschein genommen und auf eine Bebaubarkeit in dem geplanten Umfang geprüft wurde. Mit der Bebauung der "Becherhalde" soll im Hinblick auf das Gesamtkonzept langfristig der Hauptort Kißlegg gestärkt werden. Diese gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen wurden im Rahmen einer Klausur des Gemeinderates im Herbst/Winter 2010 diskutiert und konkretisiert. Der Bereich der "Becherhalde" ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte lassen sich vollständig ausräumen.
- 7.2.4.2 Im weiteren Prozess wurde zunächst die Umsetzung des Gesamtkonzeptes von Süd nach Nord beschlossen und die Abgrenzung des bereits im Jahr 2012 umgesetzten 1. Bauabschnittes vorgenommen. Nun soll der 2. Bauabschnitt, der sich nördlich des 1. Bauabschnittes anschließt, geplant werden. Der überplante Bereich scheint als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche geeignet, da er eine Anbindung an die vorhandene Siedlungs-Struktur sowie durch die Lage an der Kreisstraße K 8043 vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar. Aus diesen Gründen wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Kißlegg geprüft.
- 7.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie immissionsschutzrechtliche Belange hingewiesen.
- 7.2.4.4 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB konnten die Anfragen der anwesenden Bürger beantwortet werden.

- 7.2.4.5 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, das Plangebiet als attraktives Wohnbauquartier weiterzuentwickeln. Das geplante Wohngebiet soll zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Darüber hinaus sollen mit dem geplanten Mischgebiet (MI) entlang der Kreisstraße die Voraussetzungen für moderne und funktionelle Arbeitsstätten in unmittelbarer Umgebung zur benachbarten Wohnnutzung gegeben werden, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Der geplante 2. Bauabschnitt soll nicht nur Einzelhäuser ermöglichen, sondern auch Geschoßwohnungsbau mit Eigentumswohnungen (u.a. seniorengerechtes Wohnen), da hier durch die Nähe zum Ortszentrum der Gemeinde kurze Wege vorgegeben werden.
- 7.2.4.6 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet. Die Planung basiert daher auf dem Gedanken, die Verwertbarkeit der einzelnen Grundstücke nach Möglichkeit ausgewogen zu gestalten.
- 7.2.4.7 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können und so verschiedene Wohnraumbedürfnisse erfüllt werden. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.8 Die Systematik des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennznisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 7.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

- 7.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurde ein Gesamtkonzept erarbeitet. Dieses basiert auf den Vorstellungen des Gemeinderates, die im Rahmen einer Klausur im Herbst/Winter 2010 gemeinschaftlich erarbeitet wurden. Das Gesamtkonzept umfasst den gesamten Bereich der Becherhalde (ca. 14,50 ha), der in mehreren Bauabschnitten umgesetzt werden soll. Die Erschließung ist über zwei Sammelstraßen vorgesehen, an welchen sich die Wohnquartiere aufreihen. Entlang der Kreisstraße K 8043 ist des Weiteren eine einreihige Bebauung mit Mischnutzung vorgesehen. An den Enden der Sammelstraßen, die gleichzeitig die landschaftlich interessantesten Bereiche des Gebietes darstellen, sind Grünflächen geplant.

7.2.5.2 Der erste Bauabschnitt wurde bereits im Jahr 2012 umgesetzt. Die Ausarbeitung des zweiten Bauabschnittes erfolgte auf Grundlage des Gesamtkonzeptes. Dabei wurden die Grundzüge des Konzeptes (Sammelstraße, Anordnung der Quartiere, Aufteilung in Wohn- und Mischnutzung) beibehalten. Im östlichen Bereich des zweiten Bauabschnittes wurde eine Grünfläche als Spielplatzfläche eingearbeitet, zudem hat sich der Geltungsbereich in Richtung Norden etwas verkleinert.

7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung des ersten Bauabschnittes zu ergänzen und in Richtung Norden zu erweitern. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen.

7.2.6.2 Der Bereich des Wohngebietes ist in zwei gleichwertige Wohnquartiere und eine Zone mit gemischter Nutzung entlang der Kreisstraße eingeteilt. Innerhalb der einzelnen Bauquartiere sind die Gebäude so angeordnet, dass ein räumlicher Bezug zueinander entsteht. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Für die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude innerhalb der Grundstücke werden die sich aus den genannten Verkehrs-Achsen ergebenden Richtungs-Systeme angeboten. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur. Gleichzeitig findet der Bereich Einbindung in den übergreifenden städtebaulich-strukturellen Rahmen des Gesamtkonzeptes aus dem Jahr 2010.

7.2.6.3 Die geplante Grünfläche im östlichen Bereich des Plangebietes ist als Begegnungsbereich für die anliegenden Baugrundstücke vorgesehen und soll als Kinderspielplatz sowie Naherholungsbereich für alle Generationen genutzt werden.

7.2.6.4 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Speziell im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke möglich. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll.

7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.7.1 Für den Großteil des Gebietes ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für die Bereiche, die unmittelbar an die Kreisstraße K 8043 angrenzen, ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, das verstärkt der Unterbringung von gewerblichen Nutzungen dienen soll. Eine mögliche Differenzierung in ein Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen und in ein allgemeines Wohngebiet wurde im Rahmen des Planungs-Prozesses des Gesamtkonzeptes "Becherhalde" erwogen. Diese Art der Nutzungs-Festsetzung wäre jedoch mit einer geringeren Flexibilität bei der Umsetzung der Bedürfnisse von Bauwerbern verbunden gewesen. Im Bereich eines Gewerbegebietes mit eingeschränkten

Emissionen wäre die Umsetzung von Wohnnutzung zudem zwingend und ausschließlich an deren Betriebs-Gebundenheit gekoppelt. Diese Vorgabe würde eine zu starke Einschränkung bedeuten.

7.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des Mischgebietes (MI) Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Im Mischgebiet ist der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden in Konflikt zu den immissionsschutzfachlichen Anforderungen stehen und für den Bereich und deren angrenzende Grundstücke zu einem nicht lösbaren Konfliktpotential führen. Des Weiteren ist die Erschließungs-Situation für diese Nutzungen nicht geeignet. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist zusätzlich durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Der Ort befindet sich im ländlichen Raum, fernab einer geeigneten Anbindung an geeignete und vorhandene innerörtliche Strukturen.

7.2.7.3 Das allgemeine Wohngebiet (WA) entspricht ohne Veränderung den Regelungen des § 4 BauNVO.

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

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1-4 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,30-0,55 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete. Diese Vorgaben ermöglichen eine ausreichende Flexibilität und Umsetzbarkeit der unterschiedlichen Bauformen innerhalb der Grundstücke im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage zu den angrenzenden bestehenden und geplanten Wohngebieten wäre städtebaulich nicht angepasst.
- Im Bereich des Mischgebietes (MI) und der daran angrenzenden Wohngrundstücke sowie entlang der geplanten Sammelstraße sind Geschosßflächenzahlen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, um eine gewisse Mindestausnutzung und -masse der Baukörper zu erreichen. Damit soll ein klarer baulicher Schwerpunkt gesetzt werden, um die städtebauliche Kontinuität im Bereich der (zukünftigen) Ortseinfahrt von Kißlegg entlang der Kreisstraße K 8043 sowie der Hierarchie der geplanten Straßenzüge sicherzustellen. Die festgesetzten Werte von 0,80-1,10 im MI (Typ 1) bzw. von 0,40-0,60 im WA (Typ 3) sind sinnvolle Maße, um die Baugrundstücke optimal auszunutzen und gleichzeitig eine Abstufung gegenüber der übrigen Bebauung zu gewährleisten. Die festgesetzten Geschosßflächenzahlen stellen jedoch keinen Grundzug der Planung dar, da diese zwar als sinnvoll, nicht aber maßgeblich für das städtebauliche Konzept erachtet werden.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet (WA) ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Für den Typ 2 ist eine Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt. Für die Typen 3 und 4 eine Grundflächenzahl von 0,30. Zusätzlich wurde dem Typ 3 eine Geschossflächenzahl von 0,40 bis 0,60 zugewiesen, damit eine Abstufung gegenüber der übrigen Bebauung gewährleistet ist. Diese Werte befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Die Werte orientieren sich insbesondere an der angrenzenden bestehenden Bebauung. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen stellen jedoch keinen Grundzug der Planung dar, da diese zwar als sinnvoll, nicht aber maßgeblich für das städtebauliche Konzept erachtet werden.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Im Bereich des Wohngebietes (WA) mit Typ 3 ist die Zahl der Vollgeschoße als zwingend festgesetzt. In den übrigen Bereichen wurde die Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper, insbesondere in den genannten städtebaulichen sensiblen Bereichen vorzugeben. Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße als zwingend wird ein Übergang zwischen dem Mischgebiet (MI) im Westen und dem angrenzenden Wohngebiet geschaffen.

- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Die Höhe wird über "normal Null" (NN) ermittelt, da eine natürliche Höhe in den meisten Fällen, beispielsweise durch Umgrabungen, nicht mehr nachzuweisen ist. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Festsetzungen von First- und Wandhöhen sollen eine städtebauliche Kontinuität bei der Gesamtabstimmung sicherstellen.

- 7.2.7.5 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1 und 2) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 3 und 4) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI) stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 7.2.7.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Unterirdische Überschreitungen bis maximal 2,50 m können ausnahmsweise zugelassen werden, um beispielsweise Regenraster zu installieren, solange sie die Nachbarbelange oder Geländesituation nicht beeinträchtigen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird zusätzlich der Abstand zur Kreisstraße K 8043 verbindlich geregelt, so dass Anbauverbot eingehalten wird.
- 7.2.7.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet

werden können. Zudem werden Vorschriften hinsichtlich einzuhaltender Abstände zu Verkehrsflächen festgesetzt, um einen ausreichenden Sicherheitsabstand für einen ungehinderten Verkehrsfluss zu ermöglichen.

- 7.2.7.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.2.8 Immissionsschutz

- 7.2.8.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind im Planungsgebiet gegeben. Auf das Baugebiet wirken die Lärmimmissionen der Kreis-Straße K 8043 und des Parkplatzes "Zeller See" ein.
- 7.2.8.2 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Gutachten vom 20.04.2015) und eine schalltechnische Stellungnahme (29.10.2015) der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen (Kreis-Straße und Parkplatz "Zeller See" im Planungsgebiet durch das Büro Sieber durchgeführt. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein Mischgebiet (MI) werden tagsüber bis zu einem Abstand von 28 m zur Straßenmitte und für ein allgemeines Wohngebiet (WA) in einem Bereich bis 63 m überschritten. Während der Nachtzeit werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) bis zu einem Abstand von 33 m und für ein allgemeines Wohngebiet (WA) in einem Bereich bis 65 m überschritten.
- 7.2.8.3 An der geplanten Baugrenze im Mischgebiet liegt in allen Wohnebenen eine Überschreitung während des Tag- und Nachtzeitraumes um 2 - 3 dB(A) vor. Im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) liegt an den Baugrenzen während des Tagzeitraumes in den Obergeschoßen eine maximale Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 1 dB(A) vor. Während der Nacht werden die Orientierungswerte in allen Wohnebenen um bis zu 3 dB(A) überschritten.
- 7.2.8.4 Der damit einhergehende Konflikt wird gemäß den Ergebnissen aus der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Planungsgebiet durch die Festsetzungen passiver Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der Aufenthaltsräume und der zum Schlafen bestimmten Räume, schallgedämmte Außenbauteile) gelöst. Eine aktive Lärmschutz-Maßnahme (z.B. Wall oder Wand) soll an dieser Stelle aus Gründen des Städtebaus (vorhandene Bebauung inkl. Erschließung) und der Wirtschaftlichkeit nicht verwirklicht werden.
- 7.2.8.5 In der Immissionsschutz-Festsetzung 1 entlang der Kreis-Straße K 8043 im Mischgebiet (MI) wurden Orientierungsaufgaben der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) und von Schlafen bestimmten Räumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf die Nord-, Ost- und Südseiten festgesetzt, da durch die Verkehrslärm-Immissionen mit einer Überschreitung der Tag- und Nachtorientierungswerte um 2 - 3 dB(A) zu rechnen ist. Zudem werden Ausnahmen von der Orientierungspflicht für die Fensteröffnungen zugelassen, wenn

bei dem Gebäude weiterer Bedarf für diese Räume besteht und diese mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften Lüftungsanlage ausgestattet werden. Für diesen Bereich ist ein Hinweis auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bzgl. der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile an Wohngebäuden erforderlich.

- 7.2.8.6 Die Immissionsschutz-Festsetzung 2 liegt im westlichen Randbereich des allgemeinen Wohngebietes (WA). Die zulässigen Nacht-Orientierungswerte werden um bis zu 3 dB(A) überschritten, daher wird eine Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der zum Schlafen bestimmten Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Nord-, Ost und Südseite) aufgenommen. Da während des Tagzeitraumes die Orientierungswerte lediglich in den Obergeschoßen geringfügig überschritten werden, wird von einer Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (Büroräume, Wohnzimmer) in diesem Bereich abgesehen, da eine ausreichende Luftzufuhr durch Stoßlüften zu erreichen ist. Zudem werden Ausnahmen von der Orientierungspflicht für die Fensteröffnungen zugelassen, wenn bei dem Gebäude weiterer Bedarf für diese Räume besteht und diese mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften Lüftungsanlage ausgestattet werden.
- 7.2.8.7 Bei einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Kreis-Straße auf 50 km/h werden die Orientierungswerte im geplanten allgemeinen Wohngebiet tagsüber und nachts eingehalten werden. Im Mischgebiet werden die Orientierungswerte tagsüber eingehalten, während der Nachtzeit ist eine geringfügige Überschreitung um maximal 2 dB(A) zu erwarten. Daraus ergibt sich, dass der Bereich der Immissionsschutz-Festsetzung 1 kleiner wird und die Immissionsschutz-Festsetzung 2 bis auf ein Grundstück entfallen kann, sobald der Umstand der Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h auf der Kreis-Straße eintritt. Hierfür sind jeweils bedingte Festsetzungen getroffen.
- 7.2.8.8 Westlich der Kreis-Straße K8043 befindet sich das Hotel "Sonnenstrahl". Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kur" dargestellt. Auf Grund der Anordnung der Gebäude sowie der Situierung des Hotel-Parkplatzes und der Anlieferung im westlichen Bereich des Betriebsgrundstückes ist mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) im Plangebiet zu rechnen.
- 7.2.8.9 Die Geräusch-Immissionen aus dem Betrieb der südlich des Bauabschnittes 1 gelegenen Schießanlage der "Zimmerschützengilde Kißlegg" sind im Bereich des Plangebietes nicht relevant, da die Anlage bereits an der südlich gelegenen Bebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte einzuhalten hat.

7.2.9 Infrastruktur

- 7.2.9.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 7.2.9.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Es sind ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.9.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Kißlegg zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

7.2.9.4 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

7.2.10 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.10.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Kreisstraße K 8043 hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese Kreisstraße kann der Ortskern der Gemeinde Kißlegg und alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen erreicht werden. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an die Landesstraße L 265. Dadurch sind weitere Anbindungen (z.B. an die Autobahnauffahrt Kißlegg zur Autobahn A 96) gegeben.

7.2.10.2 Im unmittelbar südlich anschließenden 1. Bauabschnitt des Wohngebietes "Becherhalde" befindet sich eine Bushaltestelle, die das Gebiet mit dem Hauptort verbindet. Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist darüber hinaus durch den Bahnhof Kißlegg mit den Zugverbindungen nach Hergatz, Memmingen, München und Neu-Ulm gegeben.

7.2.10.3 Fahrradwege und Fußwege sind westlich der Kreisstraße von der Schlingsee-Siedlung zum Ortskern von Kißlegg vorhanden. Der Bebauungsplan berücksichtigt die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Zudem sieht der Bebauungsplan im nördlichen Bereich über den landwirtschaftlichen Feldweg eine entsprechende Wegeverbindung mit der Ortsmitte und dem Schulzentrum vor.

7.2.10.4 Im Einmündungsbereich in die Kreisstraße K 8043 ist die Verkehrs-Sicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen sowie Zufahrts-Verboten zu den Grundstücken gewährleistet. Des Weiteren sind im Einmündungsbereich maßvollen Ausrundungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen. Für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Feuerwehrfahrzeuge) stellen sie eine deutliche Verbesserung dar.

7.2.10.5 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Sammelstraße, an welche die vier Ringstraßen, die die Wohnquartiere erschließen, angegliedert sind. Diese Wegführung soll die geplante Wohnumfeldqualität unterstützen. Die straßenbegleitenden Flächen an der Sammelstraße dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung sowie als Parkflächen und Stauraum für den Winterdienst. Im Bereich der Sammelstraße sowie an einzelnen Stellen der Ringstraßen sind Stellplätze im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen.

7.2.10.6 Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,80 m ist für

einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamer Geschwindigkeit ausgelegt. Dies gilt nicht für die Stichstraßen, die von der südlichen Ringstraße her jeweils zwei innenliegende Grundstücke erschließen. Diese sind mit ihrer Breite von 3,50 m lediglich für eine Nutzung durch Pkw gedacht. Wendevorgänge sind im Bereich der Wendehammer möglich.

7.2.10.7 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen entlang der Kreisstraße und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Für die Fußgänger besteht über diese Verbindung die Möglichkeit, in den Ortskern und auch zum Schulzentrum zu gelangen.

7.2.10.8 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

7.2.11 Gebäudetypen

7.2.11.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist im westlichen Bereich entlang der Kreisstraße K 8043 vorgesehen. Durch die stark begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,55 fügt er sich in den Übergangsbereich zu den nach Westen anschließenden Freiflächen ein und dem "Seminarzentrum Sonnenstrahl" gegenüber an. Er ist als Mischgebiet mit Einzelhaus konzipiert. In diesen kann eine maximal dreigeschossige Bauweise realisiert werden.
- Typ 2 ist lediglich im Bereich südlich der öffentlichen Grünfläche in der Planung vorgesehen. Er kann als Einzelhaus genutzt werden. Dieser Typ stellt neben dem Mischgebiet einen Siedlungsschwerpunkt im östlichen Bereich des Plangebietes dar und kann mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß umgesetzt werden. Dem entsprechend ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 festgesetzt.
- Typ 3 ist entlang der Haupteerschließungsstraße (Sammelstraße) bis zum dem Bereich der öffentlichen Grünfläche und im Bereich angrenzend an das Mischgebiet vorgesehen. Er kann als Einzelhaus oder als Doppelhaus umgesetzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Die Anzahl der Vollgeschosse ist hier, um den Siedlungskörper in Richtung des Mischgebietes anzugleichen mit zwei Vollgeschossen als zwingend festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,30.
- Typ 4 findet sich zahlreichsten in verschiedenen Bereichen des Plangebietes und ist somit die prägende Typform des vorliegenden Plangebietes. Er kann als Einzelhaus oder als Doppelhaus genutzt werden. Wie bei Typ 3 ist auch hier die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,30 festgesetzt.

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

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan werden ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) im Süden von Kiblegg ausgewiesen.

8.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich südlich des Kiblegger Kernortes, unmittelbar östlich der Kreisstraße (K) 8043. Es wird derzeit ebenso wie die umliegenden Flächen im Norden und Osten landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland). Im Süden grenzt der erste, weitgehend umgesetzte Bauabschnitt des Baugebietes "Becherhalde" an. Westlich der K 8043 befinden sich eine Wiese, auf der ein gemeindlicher Parkplatz errichtet werden soll (Bebauungsplan "Parkplatz Zeller See") sowie eine Hotelanlage mit Seminarzentrum. Weiter westlich, hinter der "Sebastian-Kneipp-Straße" beginnt der "Zeller See", ein regional bedeutsames Naturschutz- und Erholungsgebiet. Im Norden und Osten wird das Plangebiet in einem Mindestabstand von gut 160 m von der "Wolfegger Ach" umflossen.

8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kiblegg durch die Darstellung von Wohnbauflächen (Planung) vom Grundsatz her bereits für Wohnzwecke vorgesehen. Die Flächen sind auf Grund der bestehende Erschließungs-Straße, der benachbarten Wohnbebauung, der topographischen Gegebenheiten sowie des geringen Konfliktpotenzials im Hinblick auf Geruch und Lärm als Standort für ein Wohn- und Mischgebiet in hinreichendem Maße geeignet. Die auf Grund der geänderten Flächenabgrenzung/-ausdehnung dennoch erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan erfolgt, dient ausschließlich dem Ziel, naturschutzfachliche Konfliktpotentiale zu entschärfen (durch die Verlagerung der Wohnbauflächen verbleibt gegenüber der Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ein breiterer Korridor für den Biotopverbund entlang der "Wolfegger Ach" zum "Zeller See").

8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient zum einen der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung von Kiblegg. Darüber hinaus rechnet die Gemeinde insbesondere im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebietes "IKOWA" mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum. Des Weiteren dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der Ausweisung von gemischten Bauflächen. Hiermit soll der Bedarf der ortsansässigen Handwerkerschaft sowie von einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung gedeckt werden.

- 8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Becherhalde BA II" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 513.626 Ökopunkten erfolgt durch die Zuordnung externer Ausgleichsflächen/-maßnahmen. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 befindet sich auf den Fl.-Nrn. 475 (Teilfläche), 529, 534 (Teilfläche) und 541 (Teilfläche), Gemarkung Immenried, die Ausgleichsfläche 2 auf den Fl.-Nrn. 103, 110, 122/4 und 1602/2 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Kiblegg.
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 6,69 ha, davon sind 4,18 ha allgemeines Wohngebiet, 1,02 ha Mischgebiet, 1,27 ha Verkehrsflächen und 0,22 ha Grünflächen.

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

8.1.2.1 Regionalplan:

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

8.1.2.2 Flächennutzungsplan:

Die Gemeinde Kiblegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung vom 09.10.1997). Die überplanten Flächen sind darin überwiegend als Wohnbauflächen in Planung sowie in geringem Umfang als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. In den Randbereichen, entlang der K 8043 sowie punktuell in Richtung der freien Landschaft ist eine Ortsrandbegrünung dargestellt.

Die Flächenabgrenzung/-ausdehnung wird dahingehend abgewandelt, dass in Richtung der "Wolffegger Ach" gegenüber den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes ein breiterer Korridor für den Biotopverbund verbleibt. Der Ortsrandeingrünung wird durch eine Baumreihe entlang der K 8043, einzelnen kleinen öffentlichen Grünflächen im Übergang zur freien Landschaft sowie die auf den privaten Baugrundstücken vorgesehenen Pflanzgebote Rechnung getragen. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietsabgrenzungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht gänzlich übereinstimmen und eine Änderung im Bereich

westlich der K 8043 vorgesehen ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

8.1.2.3 Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan der Gemeinde Kißlegg (Fassung vom März/Oktober 1996) stellt im Bestandsplan analog zur Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan geplante Wohnbauflächen dar. Im Maßnahmenkonzept wird darüber hinaus die Eingrünung der Wohnbauflächen mit Gehölzpflanzungen oder Streuobst empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass als Folgeplanung (im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung) ein Grünordnungsplan aufgestellt werden soll.

Mit der Abgrenzung und Ausdehnung der geplanten Bebauung wird verfolgt, dass in Richtung der "Wolfegger Ach" gegenüber den Darstellungen des Landschaftsplanes ein breiterer Korridor für den Biotopverbund verbleibt. Das heißt, dass die Planung aus naturschutzfachlicher Sicht zu einer verbesserten Situation führt. Die Planung steht daher nicht in relevantem Widerspruch zu den Darstellungen/Aussagen des Landschaftsplanes, zumal auch ein in den Bebauungsplan integrierter Grünordnungsplan aufgestellt wird. Bezüglich der Eingrünung siehe Begründung oben zum Flächennutzungsplan. Eine gesonderte Änderung des Landschaftsplanes ist somit nicht erforderlich.

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

Die nächstgelegenen Teilflächen des FFH-Gebietes "Weiher und Moore um Kißlegg" (Nr. 8225341) befinden sich etwa 1,0 km westlich ("Burgermoos"), 1,4 km nördlich ("Obersee") und 2,1 km östlich ("Roterweiher") des Plangebietes. Anlagenbedingte, betriebsbedingte bzw. baubedingte mögliche erhebliche Beeinträchtigungen, entsprechend Ziff. 6 des Formblatts zur Natura 2000 - Vorprüfung in Baden Württemberg, sind auf Grund der Entfernung und der geplanten Nutzung nicht erkennbar.

8.1.2.5 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Westlich des geplanten Parkplatzes, hinter der "Sebastian-Kneipp-Straße", beginnt das Naturschutzgebiet (NSG) "Zeller See" (Nr. 4.239). Das NSG ist zu großen Teilen gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg auch als Biotop geschützt ("Zeller See", Nr. 182254360482). Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope, darunter das "Ufer der Wolfegger Ach", Nr. 182254365514. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [...]" und "Prognose [...]" bei Durchführung der Planung).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt.

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

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

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich ebenso wie bei den nördlich und östlich angrenzenden Bereichen überwiegend um landwirtschaftlich intensiv genutzte, naturschutzfachlich geringwertige Flächen (Acker und Grünland). Im Süden grenzt der erste Bauabschnitt des Wohngebietes "Becherhalde" an. Die Grundstücke sind weitgehend bebaut, die Gärten sind auf Grund ihres noch jungen Ursprungs von geringem naturschutzfachlichem Wert. Unmittelbar westlich verläuft die Kreis-Straße, von deren Verkehr Beunruhigungen auf die Fläche wirken (Lärm, Licht, Bewegungen). Westlich, in einem Mindestabstand von etwa 75 m, beginnt das Naturschutzgebiet (NSG) "Zeller See". Im Norden und Osten wird das Plangebiet in einem Mindestabstand von gut 160 m von der aus dem "Zeller See" abfließenden "Wolfegger Ach" umflossen.
- Auf Grund dieser naturschutzfachlich bedeutsamen Gebiete liegt das Plangebiet innerhalb eines möglichen Vernetzungskorridors, der den Austausch der Lebensgemeinschaften des "Zeller See" mit dem übrigen Umland ermöglicht. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg erfolgte diesbezüglich eine Kartierung der Avifauna und der Fledermäuse als stellvertretende Artengruppen im Untersuchungsraum. Für an Gewässer und Feuchtlebensräume gebundene Arten (entlang der "Wolfegger Ach") wie z.B. diverse Tagfalter, Libellen (z.B. Gebänderte und Blauflügelige Prachtlibelle), Amphibien (Grasfrosch, Teichfrosch) und sonstige Kleinlebewesen (u.a. Heuschrecken, Landschnecken, Spinnen) erfolgte hingegen auf Grund des geänderten Planungsrahmens (siehe Erläuterung zum Flächennutzungsplan oben) keine gesonderte Erfassung bzw. vertiefende Beurteilung.
- Hinsichtlich Fledermäusen wurde das Untersuchungsgebiet an fünf Terminen zwischen Ende Mai und Ende August 2014 mittels Detektor und Batcorder untersucht. Hierbei konnten im Untersuchungsgebiet insgesamt bis zu neun Fledermausarten im Überflug festgestellt werden bzw. sie nutzten dieses als Jagdgebiet. Quartiere sind aus den umliegenden Siedlungen bekannt, innerhalb des Plangebietes befinden sich jedoch keine. Die avifaunistische Bestandsaufnahme beinhaltete sieben Begehungen zwischen März und Juni 2014. Im Untersuchungsgebiet wurden dabei insgesamt 40 Vogelarten nachgewiesen, darunter einige wertgebende Vogelarten, die das Gebiet als Brutlebensraum oder als Nahrungshabitat nutzen. Innerhalb des eigentlichen

Plangebietes konnten keine wertgebenden Brutvögel festgestellt werden. Wertgebende Brutvogelarten gab es insbesondere im Bereich der Hotelanlage (alter Baumbestand), im weiter nördlich liegenden Kernort sowie in einem nordwestlich des Plangebietes gelegenen kleinen Waldstück. Im Plangebiet konnten die Dohle und der Weißstorch als wertgebende Nahrungsgäste sowie Dohle, Kiebitz und Lachmöwe im Überflug festgestellt werden. Es konnten keine Vogelarten festgestellt werden, welche eine größere Bedeutung des Gebietes als Wanderkorridor bzw. als Trittstein zwischen "Wolfegger Ach" und dem "Zeller See" deutlich machen (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büro Sieber vom 27.05.2015).

- Am 22.08.2014 sowie am 28.05.2015 erfolgte soweit erforderlich eine Vegetationsaufnahme der überplanten Flächen zur Ermittlung des Lebensraumwertes und zur Einstufung der Biotoptypen in die Biotopwertliste gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen. Die Wiesen des Plangebietes im Norden, Osten und Süden werden auf Grundlage der Kriterien Mahdhäufigkeit, erster Schnittzeitpunkt, Düngeart- und -häufigkeit sowie ihrer Artenzusammensetzung dem Biotoptyp "Intensivgrünland" zugeordnet. Nach Auskunft der Bewirtschafter werden die Wiesen allesamt 5-6 Mal jährlich gemäht. Der erste Schnitt erfolgt ab dem 20.04. jeden Jahres. Nach getätigter Mahd erfolgt jeweils eine Düngung der Flächen aus tierischer Herkunft (18 m³/ha). Die Flächen sind von einer dichten schließenden Schicht aus Obergräsern geprägt (*Alopecurus pratensis*, *Dactylis glomerata*, *Poa trivialis*, *Lolium spec.*). An Kräutern beigemischt sind v.a. *Taraxacum officinale* agg., *Trifolium repens*, *Ranunculus repens* und *Plantago lanceolata* (vor allem auf der südl. Fl.-Nr. 448) sowie in geringer Anzahl *Rumex obtusifolius*, *Trifolium pratense*, *Heracleum sphondylium*, *Bellis perennis*, *Ranunculus acris* und *Achillea millefolium*. Auf der südlichen Fl.-Nr. 448 konnten zudem Einzelexemplare von *Hypochaeris radicata* und *Leucanthemum vulgare* festgestellt werden.
- Bei der zentralen Ackerfläche handelt es sich um Maisacker mit fragmentarischer Unkrautvegetation. Auf der nordöstlichen, in das Plangebiet hineinreichenden Fläche handelt es sich ebenfalls um eine Ackerfläche, auf der derzeit Wildstauden für die Biogas-Nutzung angesät sind (u.a. mit *Melilotus spec.*, *Armoracia rusticana*, *Tanacetum vulgare*, *Malva sylvestris* und diversen Gräsern), wobei die Fläche jederzeit wieder einer intensiveren Nutzung zugeführt werden könnte. Entlang der K 8043 sind ein von Obergräsern dominierter, extensiv genutzter Wiesenstreifen sowie im zentralen Bereich ein kleines Feldgehölz (bestehend aus einem Spitzahorn, Esche, Rotem Hartriegel und Heckenrose) ausgebildet, die als Lebensraum durch die unmittelbar angrenzende Straße etwas vorbelastet sind.
- Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende Lebensräume gem. der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg: Der "Zeller See" ist als makrophytenreiches Stillgewässer der 1. Priorität kartiert. Die "Wolfegger Ach" ist als Fließgewässer-Lebensraum der 2. Priorität ausgewiesen. Der nächste, für die Zielart "Feldlerche" kartierte Lebensraum befindet sich weiter südöstlich hinter einem in einem Waldstück gelegenen Hundeübungsplatz und somit außerhalb des Wirkbereiches.

- Basierend auf den o.g. Ergebnissen und Erkenntnissen kommt dem eigentlichen Plangebiet zusammenfassend nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu, wenngleich das räumliche Umfeld mit dem Naturschutzgebiet "Zeller See" und der "Wolfegger Ach" insgesamt als hochwertig einzustufen ist.

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

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

- Gemäß dem geotechnischen Gutachten der Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH vom 10.04.2015 besteht der tiefere Untergrund des Plangebietes aus Sand- und Mergelsteinen der Oberen Süßwassermolasse. Das Plateau an der Becherhalde enthält feinkörnige Beckenablagerungen eines Eisrandstausees, der sich vorübergehend vor der Stirn eines Gletschers ausbildete. Die Beckensedimente sind überschüttet mit spätglazialen Schottern. Beim Rückzug des Gletschers tiefte sich die "Wolfegger Ach" in die eiszeitliche Schichtfolge, wobei das Plateau an der Becherhalde trocken fiel und seitdem den Einflüssen der Verwitterung unterliegt. Die zwischengeschaltete Stufe im östlichen Plangebiet wurde offensichtlich zu Beginn des Einschneidens der "Wolfegger Ach" herauspräpariert. Im Bereich unterhalb der oberen Plateaustufe entwickelte sich ein See, der später unter Torfaufwuchs verlandete. Abgeschwemmtes Bodenmaterial kam hier zur Ablagerung. Die Torfsenke wurde zur besseren Bewirtschaftbarkeit der Flächen in jüngerer Zeit verfüllt.
- Entsprechend der oben beschriebenen geologischen Situation sind im Plangebiet im Bereich des westlichen Plateaus und der östlichen Stufe zwei unterschiedliche Schichtenabfolgen anzutreffen. Das westliche Plateaus ist folgendermaßen aufgebaut (von oben nach unten): Oberboden, Verwitterungslehm, Verwitterungskies, Schmelzwasserkies/-sand, Beckenablagerungen, Geschiebemergel. Im Bereich der östlichen Stufe wurde folgende Schichtenabfolge aufgeschlossen: Oberboden, Auffüllungen, Torf und Anmoor, Seeablagerungen, Verwitterungs-/Schwemmlehm, Hangschutt, Talkies, Schmelzwasserkies/-sand, Beckenablagerungen, Moräne.
- Die Böden des Plangebietes sind überwiegend offen bzw. unversiegelt und werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland, Acker). Lediglich im Bereich der Kreis-Straße und des das Plangebiet querenden Feldweges handelt es sich um versiegelte bzw. stark verdichtete Böden. Die offenen Böden des Plangebietes zeichnen sich den Bodenschätzungsdaten zufolge durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und sind daher als durchschnittlicher landwirtschaftlicher Ertragsstandort einzustufen. Als Ausgleichkörper im Wasserkreislauf sind die anstehenden Böden von hoher, für das Filtern und Puffern von Schadstoffen von mittlerer Bedeutung.

- Im östlichen Abschnitt des Neubaugebietes wurden gem. Gutachten im Bereich der Torfsenke unterhalb der Geländekante Auffüllungen mit Hausmüllanteilen, Torf und Seeablagerungen angetroffen. Zur abfalltechnischen Einstufung und zur Beurteilung der Schadstoffe bezüglich möglicher Folgenutzungen wurden Mischproben analysiert (siehe o.g. Gutachten).
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Auf die geotechnische Beurteilung im o.g. Gutachten wird verwiesen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Knapp 300 m nordwestlich des Plangebietes fließt die "Wolfegger Ach" aus dem "Zeller See" ab und umfließt das Plangebiet im Nordosten und Osten im Mindestabstand von etwa 160 m. Der "Zeller See" selbst beginnt etwa 180 m westlich des Plangebietes. Weiter südöstlich in der Gewässeraue der "Wolfegger Ach" befindet sich ein Niedermoor, dass in einem System aus mehreren Gräben zur "Wolfegger Ach" hin entwässert wird.
- Gemäß dem geotechnischen Gutachten stellt im Bereich des westlichen Plateaus die Schicht aus Schmelzwasserkies und -sand ein potenzieller Grundwasserleiter da. Niederschlagswasser, das über die Geländeoberfläche einsickert, sammelt sich auf der Oberfläche der wasserhemmenden Beckensedimente und fließt dort in Rinnen ab, was zur Folge hat, dass in Tiefpunkten des Beckenreliefs mit Grundwasserführung zu rechnen ist. Bei den im Bereich des Plateaus getätigten Schürfen erfolgte zum Zeitpunkt der Erhebungen Ende November bis Mitte Dezember, wo jahreszeitlich bedingt niedrige Grundwasserstände vorliegen, kein Grundwasserzulauf.
- Im Bereich der östlichen Stufe erfolgten gemäß Gutachten in den Schürfen Wasserzutritte im Niveau der Auffüllbasis bzw. am Top der Torfschicht sowie aus den anstehenden Tal- und Schmelzwasserkiesen. Die Seeablagerungen sind sehr gering durchlässig. Das Grundwasser im Talkies ist im Bereich überlagernder, wasserhemmender Seeablagerungen eingespannt, ansonsten frei. Der Schmelzwasserkies ist in seiner Normalausbildung hoch durchlässig, im Bereich schluffiger Einlagerungen mäßig durchlässig bis durchlässig. Grundsätzlich besteht ein Grundwassergefälle nach Südosten in Richtung der Ach-Niederung zu dem dort vorhandenen Torfgebiet.

- Zusammenfassend kann festgestellt werden dass sich das Verhalten lokaler Grundwasserneubildung und Zuspisewegen auf Grund der vielfältigen Schichten(abfolgen) sehr komplex gestaltet. Ausführliche Erläuterungen sind daher dem o.g. geologischen Gutachten zu entnehmen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

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

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

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks des Schwäbischen Alpenvorlandes. Es ist im Allgemeinen durch mäßig kühle Temperaturen und hohe jährliche Niederschlagsmengen in Folge des Vorstaus an den Alpen gekennzeichnet. Die Jahresmitteltemperatur beträgt etwa 7 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 1.250 mm und 1.300 mm.
- Die Acker- und Wiesenflächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen (z.B. Kaltluftabfluss) und Windsysteme können sich auf Grund der topographischen Situation, insbesondere des gering bewegten Reliefs, nur relativ schwach ausbilden. Die Klimaanalysekarte des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zeigt auf, dass relevante Luftaustausch-Bahnen im Plangebiet sowie dessen nahen Umfeld nicht bestehen. Am Siedlungsrand von Kißlegg, in der Senke der "Wolfegger Ach", ist jedoch ein gewissen Kaltluftstau

möglich. Insgesamt besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).

- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Kreis-Straße 8043 reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung kann es im Plangebiet sowie im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Kißlegg befindet sich in der gehölz- bzw. waldreichen, von Grünland geprägten Kulturlandschaft des Westallgäuer Hügellandes. Das Plangebiet selbst liegt dem Kißlegger Kernort südlich vorgelagert und ist Teil einer von der "Wolfegger Ach" durchflossenen Grünzäsur rund um das Feuchtgebiet "Zeller See". Es liegt unmittelbar östlich der Kreis-Straße 8043 und schließt im Süden an das bereits weitgehend bebaute Neubaugebiet Becherhalde BA I an. Der zur K 8043 hin gelegene Großteil des Plangebiets ist Teil eines weitgehend ebenen, gering strukturierten Plateaus, das sich über eine Länge von mehreren 100 m entlang der K 8043 erstreckt und Richtung Osten zur etwa 10 m tiefer gelegenen Niederung der "Wolfegger Ach" abfällt.
- Das Plangebiet wird derzeit ebenso wie die umliegenden Flächen im Norden und Osten überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt (Acker, Grünland) und ist daher als strukturarm einzustufen. Vereinzelt straßenbegleitende Hecken bereichern das Landschaftsbild. Im Süden grenzt das o.g. Neubaugebiet an. Westlich der K 8043 befinden sich eine Wiese, auf der ein gemeindlicher Parkplatz errichtet werden soll (Bebauungsplan "Parkplatz Zeller See") sowie eine Hotelanlage. Weiter westlich, hinter der "Sebastian-Kneipp-Straße", beginnt der "Zeller See", ein regional bedeutsames Naturschutz- und Erholungsgebiet.
- Das Plangebiet ist von der K 8043, dem südlich angrenzenden Wohngebiet, der westlich liegenden Hotelanlage, den umliegenden Freiflächen sowie teils vom bestehenden Ortsrand des Kernortes von Kißlegg einsehbar. Auf Grund des parallel zur Kreis-Straße verlaufenden ausgewiesenen Rad- und Wanderweges ist der Bereich in Bezug auf die Naherholung (Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes) von gewisser Bedeutung.
- Als Teil einer Grünzäsur kommt dem überplanten Bereich trotz der intensiven Nutzung eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland bzw. Acker genutzt. Auf der Westseite der K 8043 verläuft ein ausgewiesener Rad- und Wanderweg.
- Auf das Plangebiet wirken die Geräuschemissionen der Kreis-Straße K 8043 und des Hotels "Sonnenstrahl" ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.

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

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

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

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

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

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

8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Die im Bereich des Plangebietes vorkommenden Lebensräume für Tiere und Pflanzen gehen durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten wird nicht in Brutlebensräume bzw. in essentielle Nahrungshabitate europäischer Vogelarten eingegriffen. Es konnten auch keine Arten festgestellt werden, welche eine größere Bedeutung des Plangebietes als Wanderkorridor bzw. als Trittstein zwischen der "Wolfegger Ach" und dem Naturschutzgebiet "Zeller See" deutlich machen. Quartiere von Fledermäusen werden durch die Planung ebenfalls nicht tangiert. Insgesamt ist die Fledermausaktivität im Plangebiet eher als überschaubar zu bezeichnen. Es werden keine bedeutsamen Nahrungslebensräume überplant. Auch eine planungsbedingte Barrierewirkung ist nicht erkennbar. Eine Beeinträchtigung von Vogelarten und Fledermausarten bzw. eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG lässt sich durch die Planung nicht ableiten. Der Vernetzungskorridor für an Gewässer und Feuchtlebensräume gebundene Arten wie z.B. diverse Tagfalter, Libellen und Amphibien bleibt durch den weiterhin gegebenen Abstand zum Gewässerkorridor der "Wolfegger Ach" aufrechterhalten. Zielartenkartierte Lebensräume sowie daran gebundene Arten werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.
- Lärmbedingte Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes "Zeller See" und der als Biotop geschützten "Wolfegger Ach" sind auf Grund der geplanten Art der Nutzung (wenig störintensives Wohn- und Mischgebiet), der dazwischen liegenden Kreis-Straße sowie der weiterhin verblei-

benden Entfernung nicht zu erwarten. Zur Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Lichtemissionen wird die Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ausgeschlossen. Ebenso sind die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden unzulässig. Für die Außenbeleuchtung werden nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante verwendet. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu minimieren, sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % Licht polarisiertes reflektieren (je Solar-glassseite 4 %) (Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind und deutliche Kreuzmuster aufweisen; Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile). In Richtung des "Zeller See" erfolgt darüber hinaus eine abschirmende Wirkung durch die bestehende Hecke westlich der Kreis-Straße sowie weiterer Heckenpflanzungen im Zuge der vorgesehenen Parkplatz-Errichtung westlich der Kreis-Straße (Bebauungsplan "Parkplatz Zeller See"). Sollten sich die Störeinflüsse durch Erholungssuchende aus den neuen Baugebieten auf die Lebensgemeinschaften im Bereich des "Zellersees" erhöhen, sollten außerhalb des Bauleitplanverfahrens weitere Maßnahmen zur Besucherlenkung geprüft werden. Wie bei der Bestandsaufnahme unter Punkt "Wechselwirkungen [...]" erwähnt, wurden bereits erste Vorkehrungen getroffen. Da die Planung zudem den Biotopverbund nicht wesentlich einschränkt (s.o.), sind so insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete zu erwarten.

- Folgende weitere Maßnahmen tragen dazu bei, den Eingriff in das Schutzgut zu minimieren und die biologische Vielfalt zu erhalten: Insgesamt werden auf einer Fläche von gut 2.200 m² vier öffentliche Grünflächen ausgewiesen, davon drei im Übergang zur freien Landschaft. Diese werden mit standortheimischen Bäumen (15 St.) und Sträuchern bepflanzt. Darüber hinaus sind 21 Bäume im Straßenraum sowie 119 Bäume auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen, um den Lebensraumwert in den Baugebieten für siedlungstypische Tierarten weiter zu erhöhen. Für die Pflanzungen von Bäumen sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Auch bei Strauchpflanzungen wird auf die überwiegende Verwendung standortheimischer Gehölze geachtet. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
- Die Planung führt zusammenfassend zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–

Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Acker- und Wiesenflächen als Lebensraum	—
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	dauerhafter Verlust der o.g. Lebensräume, jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung des Biotopverbundes	— —
Anlage von bepflanzten Grünflächen; Pflanzungen im Straßenraum sowie auf den privaten Baugrundstücken	Schaffung von Ersatzlebensräumen für Ubiquisten und Kulturfolger sowie vernetzenden Lebensraum-Strukturen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm), Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	—
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	—

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper, Außenanlagen und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Durch die Ausweisung des Wohn- und Mischgebietes können insgesamt bis zu 4,32 ha des Baugebietes versiegelt werden (festgesetzte GRZ zwischen 0,30 und 0,55 in Verbindung mit der über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Zum Nachweis des schonenden Umgangs mit dem Boden wird ein Bodenmanagementkonzept erstellt. In das Konzept fließen neben der bereits erfolgten bodenkundlichen Untersuchung eine Massenbilanzierung der Baumaßnahme einschließlich der Stoffströme im Plangebiet, die externe Verwertung sowie die Darstellung geeigneter Maßnahmen zum Bodenschutz (z.B. Eingrenzung der Arbeitsflächen, Ausweisung von Lagerflächen) mit ein.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle

baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.

- Im Bereich der nachgewiesenen Auffüllungen wird eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz bzw. eine Verkehrsfläche als Begleitfläche festgesetzt. Die Vorgaben zum Umgang mit den Auffüllungen (u.a. Aufbringung von unbelastetem Boden auf der Spielplatzfläche) sind im Detail dem geotechnischen Gutachten zu entnehmen.
- Die Eingriffsstärke in das Schutzgut ist auf Grund der großen Baugebietsfläche als hoch zu bewerten.

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

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

- Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Oberflächengewässer, insbesondere die "Wolffegger Ach", können durch das gewählte Entwässerungskonzept (s. Wasserwirtschaft) ausgeschlossen werden.
- Beim Ausheben der Baugrube ist, insbesondere im Übergang von Schmelzwasserkies/-sand zu Beckensedimenten sowie in sandigeren Partien der Beckensedimente, der Zulauf von Schicht- bzw. Sickerwasser möglich, was eine baubegleitende Wasserhaltung sowie eine wasserdichte Bauweise erforderlich machen kann (siehe geotechnisches Gutachten). Bei fachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen sind nachteilige Auswirkungen baubedingter Art auf das Grundwasser jedoch nicht zu erwarten.
- Die geplante Wohn- und Mischbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. In den versiegelten Bereichen, die eine Flächengröße von bis zu 4,32 ha ausmachen,

kann das eintreffende Niederschlagswasser nicht mehr versickern, wodurch sich die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Durch ein umweltverträgliches Entwässerungskonzept kann dieser nachteiligen Entwicklung entgegengewirkt werden (siehe "Wasserwirtschaft" unten).

- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut auf Grund des gewählten Entwässerungskonzeptes als gering einzustufen.

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

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

- Die geplanten Baugebiete werden an die gemeindliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.
- Die Entsorgung der Abwässer erfolgt im Trenn-System. Das anfallende Schmutzwasser (inkl. des belasteten Niederschlagswassers der privaten Hofflächen des Mischgebietes) wird der Kläranlage Kißlegg - Zaisenhofen zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen wird über ein gesondertes Regenwassersystem (Straßenabläufe, Regenwasserkanal, Retentionsspeicher mit Überlaufbauwerk und Drosselschacht) gesammelt und dem bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal gedrosselt zugeführt, der wiederum in die "Wolfegger Ach" entwässert. Der erforderliche Regenwasserspeicher ist nach Ende des Regenereignisses zu entleeren, sodass das Speichervolumen für

das nachfolgende Regenereignis erneut zur Verfügung steht. Niederschlagswasser, das über Dach- und Hofflächen anfällt, kann, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit innerhalb des Baugrundstückes möglich ist, auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-Versickerung) in den Untergrund versickert werden. Dabei ist die Versickerung breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige, bewachsene Oberbodenzone durchzuführen. Sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Baugrundstückes auf Grund der Bodenbeschaffenheit des Baugrundes nicht umgesetzt werden kann, sind spezielle Retentionsanlagen (z.B. Retentionszisternen) zur Regenwasserpufferung herzustellen, welche sich nach Ende des Regenereignisses selbständig über das öffentliche Regenwassersystem gedrosselt entleeren, so dass das Speichervolumen für das nachfolgende Regenereignis erneut zur Verfügung steht. Zum Schutz des Grundwassers sind Sickerschächte unzulässig und Rigolen nur nach Vorreinigung zulässig.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Bereich des Plangebietes unterbunden und auf die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die zu erwartende Versiegelung führt zu einer zunehmenden Wärmeabstrahlung und reduzierten Verdunstung im Gebiet. Siedlungsrelevante Kaltluftströme sind von der Planung jedoch nicht betroffen.
- Der überplante Bereich erfährt zusätzlich zur bestehenden Belastung durch die Kreis-Straße eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität in Folge der zusätzlichen Abgas-Emissionen durch den Anliegerverkehr. Relevante Schadstoff-Emissionen aus den Gebäuden sind bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen nicht zu erwarten. Die zahlreichen zu pflanzenden Gehölze haben in Folge ihrer Transpiration eine bioklimatisch ausgleichende Wirkung und können freiwerdende Schadstoffe sowie Staub filtern und damit mögliche Beeinträchtigungen der Luftqualität wiederum reduzieren.
- Die Planung führt zusammenfassend zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Verlust der Wiesen und Äcker	weniger Kaltluftproduktion	–
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –

Anlage von Grünflächen; Pflanzungen von Gehölzen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbenutzung (kleinflächig)	Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	-

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

- Durch die weitere Ausdehnung des Wohngebietes "Becherhalde" erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da sich die raumwirksame Freiraumzäsur zwischen dem Kernort Kißlegg im Norden und den bestehenden Siedlungsstrukturen im Süden weiter schmälert. Besonders exponierte Lagen werden hingegen nicht bebaut. Anhand der erstellten GIS-basierten Sichtbarkeitsanalyse ist jedoch zu erkennen, dass die geplanten Baugebiete, wenn auch nicht immer in voller Dimension und Ausprägung, relativ weiträumig einsehbar sind, so z.B. von den bestehenden Ortsrändern im Norden, Nordosten und Süden sowie von Osten von der hinter der Aue der "Wolfegger Ach" aufsteigenden Moränenlandschaft. Richtung Westen bestehen zwar auch Einsehbarkeiten. Diese sind jedoch weitgehend auf den Bereich der Kreisstraße beschränkt, da die westlich anschließende straßenbegleitende Baumhecke weiterreichende Sichtbeziehungen zumindest einschränkt.
- Durch folgende Maßnahmen zur Eingrünung und Gestaltung kann der Eingriff in das Landschaftsbild reduziert werden: Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden in den Randbereichen drei öffentliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen festgesetzt, die die Gebäudekanten auflockern und einen Übergang zur freien Landschaft schaffen. Entlang der K 8043 wird eine durchgehende Baumreihe gepflanzt. In Verbindung mit den festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken, weiteren Baumpflanzungen im Straßenraum und auf der großflächigen zentralen Grünfläche (als Spielplatz) kann so eine verträgliche Ein- und Durchgrünung der Baugebiete erzielt werden. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dabei dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung der Baugebiete an die bestehenden naturnahen Grünstrukturen zu erreichen. Aus diesem Grund werden auch Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt, um die privaten Freiflächen und Gärten möglichst naturnah zu gestalten und so Fehlentwicklungen hinsichtlich landschaftsästhetischer Belange zu verhindern. Ortsgestalterische Maßnahmen erfolgen dahingehend, dass die geplanten Höhen und die Bebauungsdichte sich an der bestehenden Bebauung sowie in Anpassung an die jeweilige Lage des Grundstücks orientieren (dichtere Bebauung nur im zentralen Bereich sowie entlang der Kreisstraße). Durch die Ausweisung

einer großflächigen Grünfläche als Spielplatz wird auch der Erholungswert des Gebietes gesteigert.

- Die Eingriffsstärke in das Schutzgut ist auf Grund der großen Baugebietsfläche dennoch als erheblich zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	deutliche Ausdehnung der Siedlung in die freie Landschaft	– –
Ein- und Durchgrünung der Baugebiete	verträgliche Einbindung in die umliegende Landschaft	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft (durch die Begrenzung der Lampenhöhen im Außenraum deutlich reduziert)	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Die (Nah-)Erholungsfunktion für Radfahrer und Spaziergänger wird durch die veränderte Kulisse des erlebbaren landschaftlichen Umfeldes geringfügig beeinträchtigt. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum mit Spiel- und Erholungsflächen ausgewiesen.
- Auf das Plangebiet wirken die Geräuschimmissionen der Kreis-Straße K 8043 und des geplanten Parkplatzes "Zeller See" ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Gutachten vom 20.04.2015) und eine schalltechnische Stellungnahme (29.10.2015) der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen (Kreis-Straße und Parkplatz "Zeller See" im Planungsgebiet durch das Büro Sieber durchgeführt. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein Mischgebiet (MI) an der geplanten Baugrenze während des Tagzeitraumes um bis zu 2 dB(A) und während der Nacht um bis zu 3 dB(A) überschritten werden. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) werden tagsüber an der geplanten Baugrenze um bis zu 1 dB(A) und während der Nacht um bis zu 3 dB(A) überschritten. Der damit einhergehende Konflikt wird durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der Aufenthaltsräume, schallgedämmte Außenbauteile, ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen) gelöst. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) entlang der Kreis-Straße K 8043 und im weiteren Verlauf nach Osten

eines allgemeinen Wohngebietes (WA) in Verbindung mit einer Orientierungspflicht der Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume und der zum Schlafen bestimmten Räume (passive Lärm-schutz-Maßnahme) werden gesunde Wohnverhältnisse nach BImSchG gewährleistet.

- Durch die Nutzungen des westlich gelegenen Hotels "Sonnenstrahl" ist mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu rechnen.
- Insgesamt ist somit nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablage-rung von Baumaterial, Betrieb von Bauma-schinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Frei-werden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsan-sässige und vsl. hinzuziehende Bevölkerung), Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebs-lärm, Verkehrsabgase	–

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

- Da sich im Wirkungsbereich der Planung keine Bau- und Kunstdenkmäler befinden, entsteht dies-bezüglich keine Beeinträchtigung.
- Den Belangen des Bodendenkmalschutzes ist durch eine archäologische Prospektion im Vorfeld bzw. eine archäologische Begleitung der Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung Rech-nung zu tragen, um nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut zu vermeiden.

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

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

- Auf Grund der Topografie und des gewählten städtebaulichen Entwurfskonzeptes ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung bei nahezu allen Baugrundstücken möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Photovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Die Möglichkeit zur Anlage von Erdwärmesonden ist im Einzelfall zu beurteilen.

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

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten. Sollten sich die Störeinflüsse durch Erholungssuchende aus den neuen Baugebieten auf die Lebensgemeinschaften im Bereich des "Zellersees" erhöhen, sollten außerhalb des Bauleitplanverfahrens weitere Maßnahmen zur Besucherlenkung geprüft werden. Wie bei der Bestandsaufnahme erwähnt, wurden bereits erste Vorkehrungen getroffen.

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

- 8.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker, Grünland) als landwirtschaftliche Ertragsstandorte sowie als geringwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt sowie an der Biotopvernetzung ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

- 8.2.3.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Grünlandansaat im Bereich der Äcker), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.
- 8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**
- 8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.
- 8.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes durch mehrere im Übergangsbereich zur freien Landschaft ausgewiesene Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Durchgrünung des Gebietes durch die Ausweisung einer großen Grünfläche als Quartiersgrün sowie durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Verwendung von mit Lichtstrahl nach unten gerichteten, insektendicht eingekofferten und max. 6,00 m hohen insektenschonenden Lampen (z.B. LED) zum Schutz nachtaktiver Insekten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 8% polarisiertes Licht reflektieren (4% je Solarglasseite) zur Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)

- Begrenzung der Gebäudehöhen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farb- und Materialgebung für die Gebäudedächer (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- umweltverträgliche Regenwasserbewirtschaftung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

8.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

8.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die Überbauung von Wiesen und Äckern sowie eines Feldgehölzes. Der Eingriff in das Schutzgut wird anhand der im o.g. Bewertungsmodell aufgeführten Biotopwertliste ermittelt, und zwar in dem die Bestandssituation und die Planungssituation gegenübergestellt werden. Zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanz nicht mit ein (*kursiv gedruckt*). Bezüglich der Einstufungen der Wiesen siehe "Schutzgut Arten und Lebensräume" im Kapitel "Bestandsaufnahme".



Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.60	Intensivgrünland	39.450	6	236.700
33.41/60.50	Fettwiesenstreifen entlang K 8043	815	10	8.150
37.11	Acker	22.008	4	88.032
37.11	Acker (Kräuteransaat mit teil nicht heimischen Arten)	2.723	4	10.892
41.22	Feldhecke (beeinträchtigt durch Straßennähe)	263	14	3.682
60.21	Kreisstraße 8043	1.278	1	1.278
60.23	Feldweg	421	2	842
	Summe Bestand	66.958		349.576

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in dem Wohngebiet (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	19.053	1	19.053
60.22, 60.23	mit teilversiegelten Belägen zusätzlich überbaubare Flächen in dem Wohngebiet	6.351	2	12.702
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil des Wohngebietes, Privatgärten)	16.511	6	99.066
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in dem Mischgebiet (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	7.701	1	7.701
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil des Mischgebietes, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	1.925	6	11.550
60.21	Straßen- und Gehwegflächen (inkl. Kreisstraße 8043)	10.844	1	10.844
60.22	Stellplätze und Zufahrtsflächen auf Verkehrsbegleitflächen	984	2	1.968
60.23, 60.50	sonstige Verkehrsbegleitflächen	1.378	4	5.512
33.41, 41.10	Öffentliche Grünflächen (Wiese + Strauchgruppen)	2.211	10	22.110
45.30a	Bäume im Straßenraum (geringwertiger Biototyp), Neupflanzung, 21 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	1.470	8	11.760
45.30b	Bäume auf öffentlichen Grünflächen (mittelwertiger Biototyp), Neupflanzung, 15 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	1.050	6	7.140
45.30a	Bäume auf privaten Baugrundstücken (geringwertiger Biototyp), Neupflanzung, 119 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	8.330	8	66.640
	Summe Planung	66.958		275.206

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	275.206
Summe Bestand	349.576
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	-74.370

8.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 74.370 Ökopunkten.

8.2.4.6 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die großflächige Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Die Böden werden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0 - "Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 - "Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

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

8.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,333, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u.g. Flächen mit eingeschlossen.

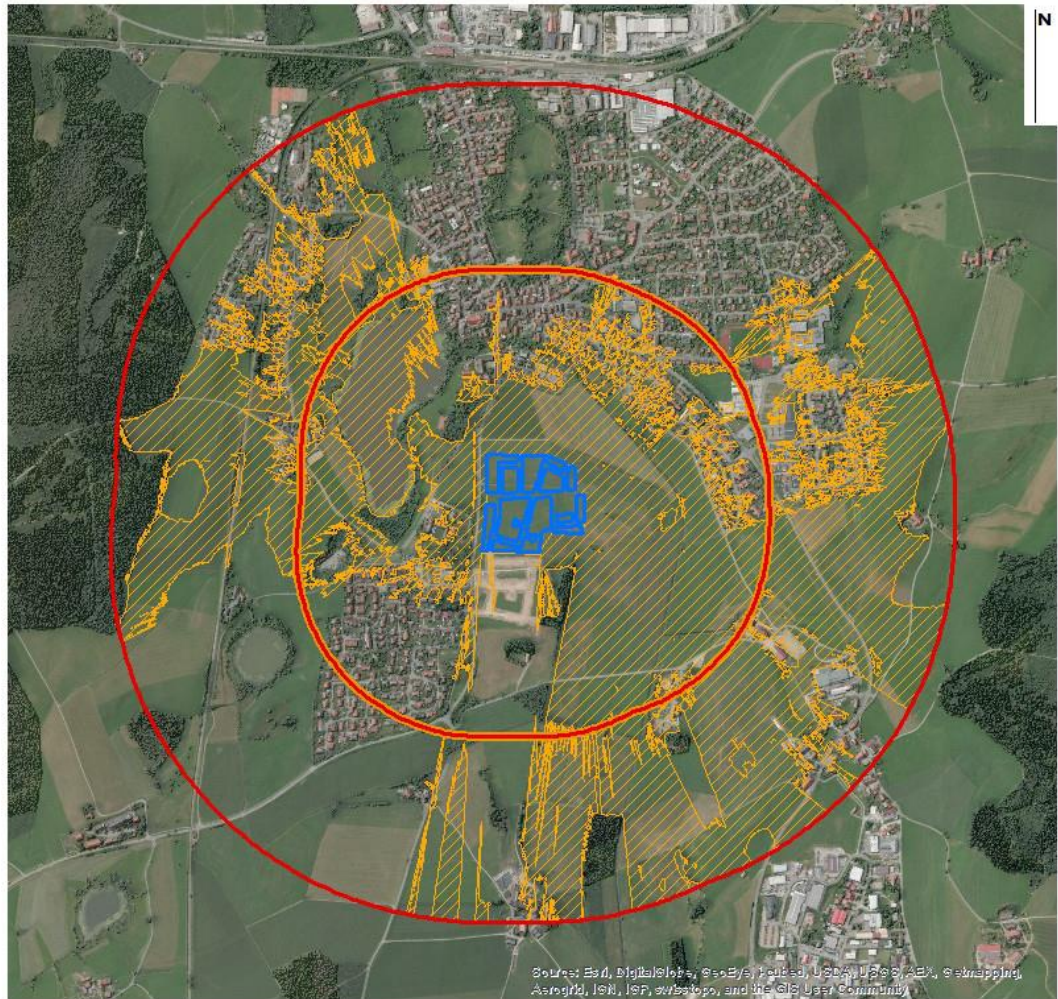
8.2.4.8 Die neu versiegelbaren Flächen ergeben sich aus den überbaubaren Flächen in dem allgemeinen Wohngebiet (25.404 m²), dem Mischgebiet (7.701 m²), den festgesetzten Verkehrsflächen (10.844 m²) und den Verkehrsbegleitflächen, die für Stellplätze und Zufahrten überbaut werden (984 m²) abzüglich bestehender Versiegelungen (1.699 m²).

Teilfläche	Fläche in m ²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
versiegelbare Flächen	43.234	2-3-2 (2,333)	0-0-0 (0)	9,33	403.373
Summe	43.234				403.373

8.2.4.9 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 403.373 Ökopunkten.

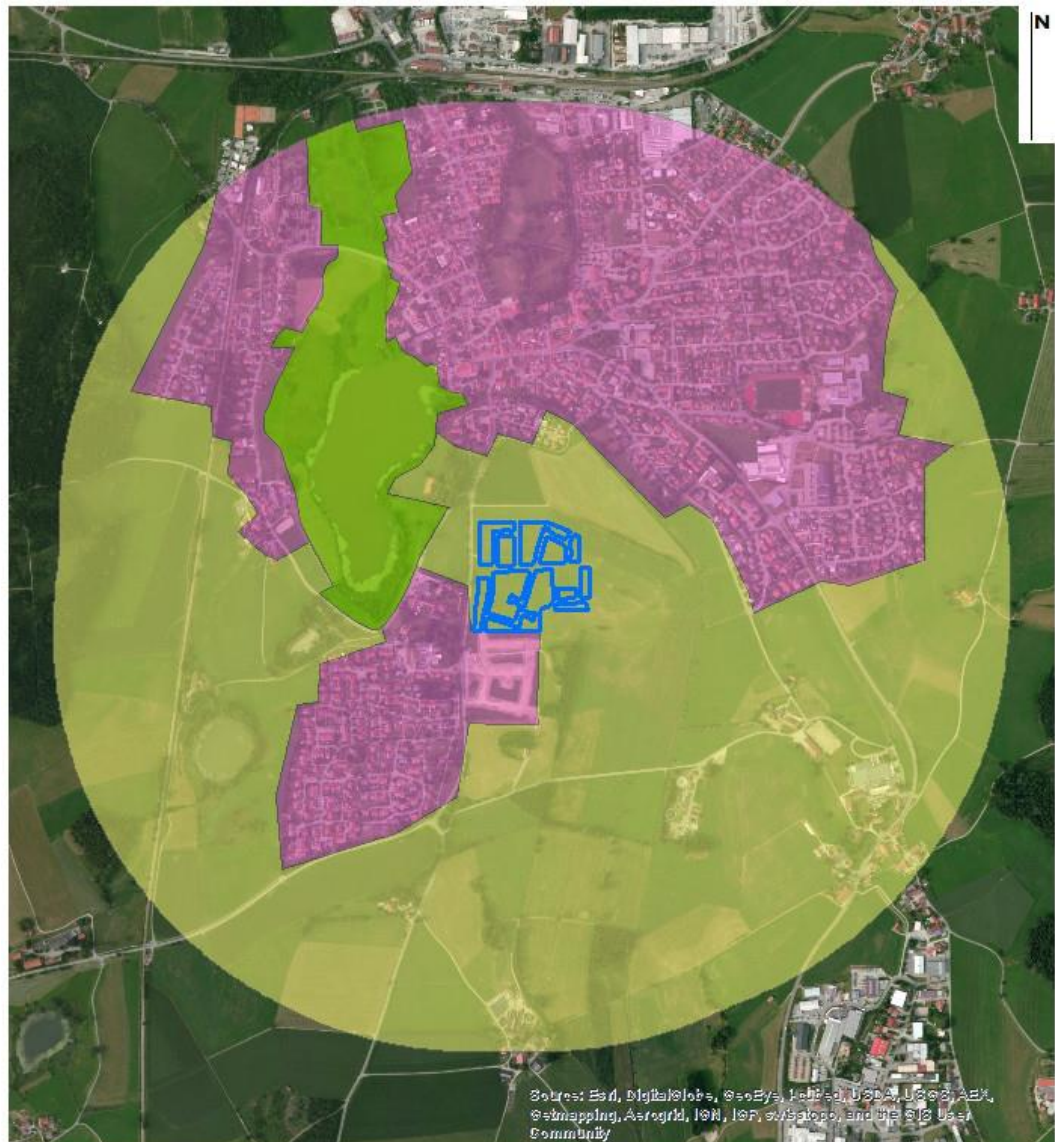
8.2.4.10 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-1.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



500m Wirkraum
 1000m Wirkraum
 Baugrenze
 Bereiche mit Sichtbarkeit

- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die umliegenden Siedlungsstrukturen, d.h. der Kernort Kißlegg sowie die südlich vorgelagerte Bebauung (inkl. des 1. Bauabschnittes der "Becherhalde") werden der Raumeinheit 1 zugeordnet und in ihrer Wertigkeit mit "2" eingestuft. Die Bewertungsstufe 3 kommt der die Siedlungsstrukturen umgebenden Kulturlandschaft aus Äckern, Wiesen (mit eingestreuten Gehölzstrukturen) und kleinen Wäldern zu (Raumeinheit 2). Dem Naturschutzgebiet "Zeller See" (Raumeinheit 3) wird die Wertstufe 4 zugewiesen.



Bewertung der Raumeinheiten 2 3 4

- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da die geplante Siedlungsentwicklung relativ großflächig in Erscheinung treten wird, gleichzeitig jedoch umfangreiche Maßnahmen zur Gestaltung und Eingrünung festgesetzt werden, wird von einem Eingriff geringer bis mittlerer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,5.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.

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

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

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

Wirkzone I

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang
Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung				
131.545	2	453.157	3	123.228	4	0,5	0,2	0,1	21.155

Wirkzone II

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang
Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung				
129.102	2	820.061	3	56.084	4	0,5	0,1	0,1	14.728

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II

35.883

8.2.4.11 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

8.2.4.12 Ausgleichsfläche 1:

Die sich aus den Fl.-Nrn. 475 (Teilfläche), 529, 534 (Teilfläche) und 541 (Teilfläche), Gemarkung Immenried zusammensetzende Ausgleichsfläche 1 befindet sich 4 km nördlich von Kiblegg und circa 550 m südöstlich von Immenried. Die Fläche gehört zum großen Moorkomplex "Gründlen-Rötseemoos" und liegt in einem ausgedehnten, ursprünglich abflusslosen Becken zwischen der Äußeren und Inneren Jugendmoräne. Von Seiten der Pro Regio GmbH wurde für die Flächen im Auftrag der Gemeinde Kiblegg ein Maßnahmenkonzept erarbeitet, dass die Entwicklung verschiedener Offenland-Lebensräume vorsieht (Nasswiesen, Fettwiesen und -weiden, Waldsimsumpf). Dies erfolgt durch Anpassung des Mahdregimes, durch Vorgaben zur Beweidung und durch Auflagen hinsichtlich der Düngung. Insgesamt werden auf einer Fläche von 4,7 ha Maßnahmen umgesetzt, wodurch eine Aufwertung von 424.660 Ökopunkten erzielt werden kann. 35.071 Ökopunkte

hiervon werden bereits für die Neuerrichtung eines Eisenbahnseitenweges bei Emmelhofen benötigt. Das verbleibende Guthaben von 389.589 Ökopunkten wird für die vorliegende Planung herangezogen. Bezüglich der Maßnahmenbeschreibung und der Bilanzierung wird auf das Ausgleichsflächenkonzept Eberharz, Gemeinde Kißlegg, von der Pro Regio GmbH verwiesen, das den zuständigen Fachbehörden mit vorgelegt wird.

8.2.4.13 Ausgleichsfläche 2:

Die Ausgleichsfläche 2 befindet sich etwa 3,8 km westlich des Plangebietes im "Riedgartenmoos" auf den Fl.-Nrn. 103, 110, 122/4 und 1602/2 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Kißlegg und weist eine Flächengröße von 34.129 m² auf. Das Riedgartenmoos ist ein stark durch Abtorfungen beeinflusstes Hochmoor mit umliegenden Niedermoorflächen und (in der Talebene der Wolfegger Ach) gelegenen Anmoorflächen (gem. Moorkarte von Baden-Württemberg 1:50.000 als Moorkomplex "Riedgartenmoos mit Anmoor" (Nr. 8324_2.12c) kartiert). Die als Grünland ausgebildete Ausgleichsfläche liegt unmittelbar östlich der "Wolfegger Ach", einem Gewässer 2. Ordnung in der von Anmoor geprägten Talau und geht im Osten in einen von Niedermoor geprägten Bereich über. Die Uferstreifen der "Wolfegger Ach" sowie Teile des Riedgartenmooses sind als (Wald-)Biotop kartiert (Nrn. 182244360740 und 282244361264). Für das Gebiet läuft derzeit ein Flurbereinigungsverfahren, das einen 10 m breiten Gewässerrandstreifen entlang der "Wolfegger Ach" beinhaltet, weswegen dieser bei der Flächenabgrenzung ausgespart ist. Nordöstlich grenzt ein von Fichten dominiertes Waldstück, nordwestlich eine bestehende Ausgleichsfläche (Entwicklungsziel einer Nasswiese) an die Ausgleichsfläche an. Die weiteren Flächen im Umfeld werden ebenfalls überwiegend als Grünland genutzt. Von Osten aus quert ein verdolter Graben die Wiese Richtung Westen, bevor er auf Höhe des Waldstückes in offener Form, zwischen der bestehenden und der geplanten Ausgleichsfläche Richtung Westen in die "Wolfegger Ach" entwässert (in Verbindung mit der "Wolfegger Ach", dem natürliche Vorfluter des Gebietes). Auf Höhe der bestehenden Ausgleichsfläche wurden bereits einige Schwarz-Erlen entlang des Gewässers zur Strukturanreicherung gepflanzt. Im südlichen Bereich quert ein befestigter Feldweg das Plangebiet. Zur besseren und ertragsreicheren Bewirtschaftung der Flächen wurde das natürlicherweise hoch anstehende Grundwasser durch den Einbau von Drainagen abgesenkt. Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich aktuell um eine Fettwiese, die mit einem 3-maligen Schnitt und jeweils anschließender Düngung mit Gülle (bis 25 m³/ha) plus einer einmaligen mineralischer Stickstoffdüngung pro Jahr bewirtschaftet wird. Da lediglich folgende Arten (überwiegend Futtergräser) festgestellt werden konnten, ist die Fläche als sehr artenarm und naturschutzfachlich eher geringwertig einzustufen: *Dactylis glomerata*, *Ranunculus repens*, *Taraxacum officinale* agg, *Lolium spec.*, *Festuca rubra*, *Festuca pratense*, *Alopecurus pratensis*, *Poa trivialis*, *Poa pratense*. Auf der Fläche befindet sich zudem eine kleine eingefallene Holzhütte, die beseitigt werden soll.

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze zur Ausgleichsfläche 2 unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Zur Entwicklung von extensiv bewirtschafteten Feucht-/Nasswiesen werden die entwässernden Drainagen in Bereichen, in denen keine Beeinträchtigungen benachbarter Flurstücke zu befürchten sind, geschlossen bzw. zerstört. Zur Aushagerung der Wiesenflächen werden diese über einen Zeitraum von 3 Jahren weiterhin mit drei Schnitten (der 3. Schnitt ab Oktober) gemäht. Im Anschluss erfolgt eine extensive Nutzung mit 1-2-maliger Mahd. Das Mähgut soll abgeräumt werden, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag. Der 1. Schnitt kann ab Ende Mai-Anfang Juni, der 2. Schnitt soll möglichst spät (ab Mitte August) erfolgen. Eine mineralische Düngung und eine Gülledüngung der Fläche sind nicht zulässig. Nach der Aushagerungsphase kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine jährliche oder gelegentliche Festmistdüngung (70-90 dt/ha pro Jahr) erfolgen.
- Zur Förderung des floristischen Artenreichtums soll Mähgut von geeigneten Spenderflächen übertragen werden. Hierfür sollte im Herbst innerhalb der Ausgleichsfläche auf einzelnen Streifen die bestehende Grasnarbe abgekratzt und das Mähgut aufgebracht werden ("Impfsaat").
- Entlang der Fließgewässer sollen zwei 10-30 cm tiefe "Himmelsteiche" mit einer Fläche von jeweils etwa 150 m² für Amphibien und Insekten angelegt werden. Sofern in entsprechender Abgrabungstiefe stauende Lehmböden angetroffen werden, sind diese zu belassen, falls versickerungsfähiges Material zu Tage tritt, sind die Laichgewässer etwas tiefer abzugraben und mit einer Lehmschicht zu verdichten. Die innerhalb und am Rande der Laichgewässer durch Sukzession aufkommende Vegetation ist anschließend im Turnus von 1-3 Jahren durch Entbuschung bzw. Mahd zu beseitigen.
- Von der Öffnung des Grabens sieht die Gemeinde bewusst ab, da der Landwirt bereit ist, die Fläche im Sinne einer produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahme weiterhin zu bewirtschaften.

8.2.4.14 Die Ausgleichsfläche 2 ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (sehr artenarm)	33.334	8	266.672
60.23	Weg mit wassergebundener Decke	795	2	1.590
	Summe Bestand	34.129		268.262

Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
13.20	Himmelsteiche (temporäre Tümpel) (-4 ÖP Abwertung/m ² für den Bodeneingriff)	300	22	6.600
33.41/33.20	Feucht-/ bzw. Nasswiese	33.034	19	627.646
60.23	Weg mit wassergebundener Decke	795	2	1.590
	Summe Planung	34.129		635.836

Sonstige Maßnahmen (Schutzgüter Boden und Wasser)	Fläche in m ²	Wert/m ²	Bilanzwert
Pufferflächen gegen Stoffeinträge: Anlage/extensive Bewirtschaftung eines 10 m breiten Pufferstreifens zum Fließgewässer 2. Ordnung abzüglich des gesetzlich erforderlichen Gewässerrandstreifens von 5 m	585	3	1.755
Nutzungsextensivierung auf Anmoor- und Niedermoorböden	33.034	3	99.102
erzielte Aufwertung durch sonstige Maßnahmen			+ 100.857
Summe Planung Ausgleichsmaßnahme			736.693
Summe Bestand			268.262
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)			+ 468.431

8.2.4.15 Von den auf der Ausgleichsfläche 1 insgesamt erzielbaren 424.660 Ökopunkten werden 389.589 ÖP dem Eingriff durch den vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Die verbleibenden 35.071 Ökopunkte wurden bereits für die Neuerrichtung eines Eisenbahnseitenweges bei Emmelhofen benötigt. Von den auf der Ausgleichsfläche 2 insgesamt erzielbaren 468.431 Ökopunkten werden 124.037 ÖP dem Eingriff durch den vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet, der verbleibende Überschuss von 344.394 ÖP steht der Gemeinde Kiblegg für weitere Bauvorhaben zur Verfügung und kann in das Ökokonto eingebucht werden.

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

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	- 74.370
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 403.373
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	- 35.883
Aufwertung Schutzgut Arten/Lebensräume auf der Ausgleichsfläche 1	+ 389.589

8.2.4.17 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf kann mit den o.g. Ausgleichsflächen/-maßnahmen vollständig abgedeckt werden.

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

8.2.5.1 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kißlegg durch die Darstellung von Wohnbauflächen (Planung) vom Grundsatz her bereits für Wohnzwecke vorgesehen. Die Flächen sind auf Grund der bestehende Erschließungsstraße, der benachbarten Wohnbebauung, der topographischen Gegebenheiten sowie des geringen Konfliktpotenzials im Hinblick auf Geruch und Lärm als Standort für ein Wohn- und Mischgebiet in hinreichendem Maße geeignet. Der erste Bauabschnitt des Baugebietes "Becherhalde" wurde bereits realisiert. Die Gemeinde beabsichtigt nun, auch für die verbleibenden Bereiche verbindliches Planungsrecht zu schaffen. Auf Grund naturschutzfachlicher Einwendungen hinsichtlich des Naturschutzgebietes "Zeller See" und dessen Vernetzungskorridor in das verbliebene landschaftliche Umfeld wird/wurde in einem ersten Schritt in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landratsamtes Ravensburg die Flächenabgrenzung/-ausdehnung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan als auch im vorliegenden Bebauungsplan dahingehend angepasst, dass entlang der "Wolfegger Ach" ein breiterer Korridor für den Biotopverbund zum "Zeller See" verbleibt. Da die nachfolgend getätigten Untersuchungen zu dem Ergebnis kommen, dass mit der Planung weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Vernetzungskorridores nach § 21 BNatSchG noch eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG einhergeht, wird der Standort als geeignet angesehen. Weitere Standorte wurden daher auf dieser Ebene nicht mehr geprüft.

8.2.5.2 Bezüglich städtebaulicher Entwurfs-Alternativen siehe Punkt 7.2.5 in der städtebaulichen Begründung.

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

8.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

8.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen waren die Hefte "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg sowie "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung"

(2. Auflage, Dezember 2012) und "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren" des Umweltministeriums Baden-Württemberg.

8.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

8.3.1.4 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:

- Koordinierte schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg vom 24.10.2013 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Straßenbauamtes und Verkehrsamtes (u.a. zu Entwässerung, Bepflanzung und Immissionen), der Gewerbeaufsicht (zu Verkehrslärm der Kreis-Straße 8043, Gewerbelärm des Hotelbetriebs und Geruchsmissionen der Kläranlage Zaisenhofen), der Unteren Naturschutzbehörde (zum Naturschutzgebiet "Zeller See" und zum artenschutzrechtlichen Untersuchungsumfang, zu Umweltprüfung/Umweltbericht, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Monitoring), des Sachgebietes Oberflächengewässer, Gewässerökologie, Hochwasserschutz (zu Oberflächenwasserabfluss und Ausgleichsmaßnahmen), des Sachbereiches Bodenschutz (zu sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden und Bodenmanagementkonzept), des Sachgebietes Kommunales Abwasser, Grundwasserschutz (zu Oberflächenentwässerung und Grundwasserschutz)
- Schriftliche Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, vom 18.11.2013 und vom 13.05.2011 zu den Themenfeldern Bau- und Kunstdenkmalpflege ("Lorettokapelle") und Archäologische Denkmalpflege (allgemeine Hinweise)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 12.02.2014 im Landratsamt Ravensburg (ergänzter Vermerk vom 27.02.2014) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ravensburg zu den Themengebieten Natur- und Artenschutz (zur Ausdehnung des Baugebietes, zum Untersuchungsumfang und zu möglichen Ausgleichsmaßnahmen) und Immissionsschutz (zu den Verkehrslärm-Immissionen der Kreis-Straße 8043 sowie den Geruchsmissionen der Kläranlage Zaisenhofen)
- Ausgleichsflächenkonzept Eberharz, Gemeinde Kißlegg, von der Pro Regio GmbH (mit der detaillierten Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahmen inkl. der Bilanzierung für das Schutzgut Arten/Lebensräume)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Becherhalde BA II" des Büros Sieber in der Fassung vom 20.04.2015 und schalltechnische Stellungnahme in der Fassung vom 29.10.2015 (zu den Verkehrslärm-Immissionen der Kreis-Straße 8043 und den Lärm-Immissionen des Hotels "Sonnenstrahl")
- Geotechnisches Gutachten der Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH, Bad Wurzach, vom 10.04.2015 (zu den Themenfeldern Geographische und geologische Situation, Schichtenfolge, Geotechnische Beschreibung der Schichten, Erdbautech-

nische Klassifizierung, Bodenkennwerte, Grundwasserverhältnisse, Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten, Geochemische Beurteilung des aufgefüllten Bereichs, Geotechnische Beurteilung des Vorhabens)

- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Becherhalde Bauabschnitt 2" des Büros Sieber in der Fassung vom 27.05.2015 (zum Vorkommen geschützter Tierarten (Vögel und Fledermäuse) und notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen)

8.3.1.5 Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet.

8.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

8.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

8.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

8.3.3.2 Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Kißlegg erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Wohnbauflächen durch Ortsbesichtigung geprüft. Anschließend soll nach fünf und nach zehn Jahren durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen eine botanische Kartierung der Ausgleichsflächen erfolgen, um zu prüfen, ob die festgelegten Entwicklungsziele erreicht wurden. Bei den genannten Kontrollen sollte auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

8.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen GRZ zwischen 0,30 und 0,40 und ein Mischgebiet (MI) mit einer zulässigen GRZ von 0,55.

- 8.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 6,69 ha.
- 8.3.4.3 Die nächstgelegenen Teilflächen des FFH-Gebietes "Weiher und Moore um Kißlegg" (Nr. 8225341) befinden sich etwa 1,0 km westlich ("Burgermoos"), 1,4 km nördlich ("Obersee") und 2,1 km östlich ("Roterweiher") des Plangebietes. Diese sind von der Planung auf Grund der Entfernung und der geplanten Nutzungen nicht berührt. Westlich des geplanten Parkplatzes, hinter der "Sebastian-Kneipp-Straße", beginnt das Naturschutzgebiet (NSG) "Zeller See" (Nr. 4.239). Das NSG ist zu großen Teilen gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg auch als Biotop geschützt ("Zeller See", Nr. 182254360482). Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope, darunter das "Ufer der Wolfegger Ach", Nr. 182254365514. Bei Berücksichtigung bestimmter im Bebauungsplan festgesetzter Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt.
- 8.3.4.4 Das überplante Gebiet befindet sich südlich des Kißlegger Kernortes, unmittelbar östlich der Kreisstraße (K) 8043. Es wird derzeit ebenso wie die umliegenden Flächen im Norden und Osten landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland). Im Süden grenzt der erste, weitgehend umgesetzte Bauabschnitt des Baugebietes "Becherhalde" an. Westlich der K 8043 befinden sich eine Wiese, auf der ein gemeindlicher Parkplatz errichtet werden soll (Bebauungsplan "Parkplatz Zeller See") sowie eine Hotelanlage mit Seminarzentrum. Weiter westlich, hinter der "Sebastian-Kneipp-Straße" beginnt der "Zeller See", ein regional bedeutsames Naturschutz- und Erholungsgebiet. Im Norden und Osten wird das Plangebiet in einem Mindestabstand von gut 160 m von der "Wolfegger Ach" umflossen. Auf Grund dieser naturschutzfachlich bedeutsamen Gebiete/Strukturen liegt das Plangebiet innerhalb eines möglichen Vernetzungskorridors, der den Austausch der Lebensgemeinschaften des "Zeller See" mit dem übrigen Umland ermöglicht. Die Planung, die die Ausweisung von etwa 67 Wohngrundstücken sowie entlang der K 8043 von Mischbebauung vorsieht, führt gemäß den getätigten Untersuchungen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Vernetzungskorridores sowie zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen streng geschützter Arten. Dennoch werden großflächig wenn auch geringwertige Lebensräume zerstört. Erhebliche Eingriffe erfolgen darüber hinaus in das Schutzgut Boden auf Grund der großflächigen Versiegelung von bis zu 4,32 ha sowie in das Schutzgut Landschaftsbild auf Grund der Schmälerung der raumwirksamen Freiraumzäsur zwischen dem Kernort Kißlegg im Norden und den bestehenden Siedlungsstrukturen im Süden. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann hingegen durch eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Sollte die Planung nicht durchgeführt werden, würden die bestehenden Nutzungen und Funktionsbeziehungen erhalten bleiben.
- 8.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Eingrünung des Gebietes durch mehrere im Übergangsbereich zur freien Landschaft ausgewiesene Grünflächen mit Gehölzpflanzungen; Durchgrünung des Gebietes durch die Ausweisung einer großen Grünfläche als Quartiersgrün sowie durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die

privaten Baugrundstücke; naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze; Verwendung von mit Lichtstrahl nach unten gerichteten, insekten-dicht eingekofferten und max. 6,00 m hohen insektenschonenden Lampen (z.B. LED) zum Schutz nachtaktiver; Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 8 % polarisiertes Licht reflektieren (4 % je Solarglasseite) zur Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten; Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen; Begrenzung der Gebäudehöhen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farb- und Materialgebung für die Gebäudedächer; Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen; naturnahe Regenwasserbewirtschaftung

- 8.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen. Der nach interner Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf von 513.626 Ökopunkten wird durch die Zuordnung externer Ausgleichsflächen/-maßnahmen kompensiert (Ausgleichsfläche 1: Extensivierungen unterschiedlichen Grades zur Entwicklung von Nass-, Streu- und Fettwiesen; Ausgleichsfläche 2: Entwicklung von Nass-/Feuchtwiesen, Anlage von Himmelsteichen).
- 8.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

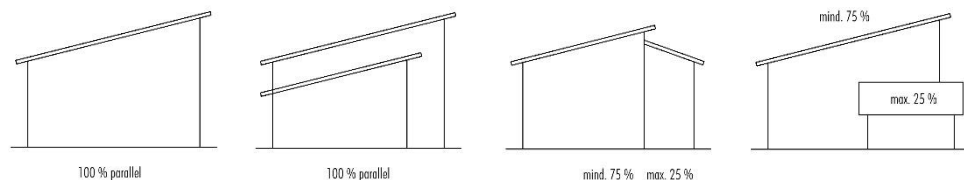
9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude und der Stellplatzanzahl. Durch die Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit gewährt.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper umfassen das Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach. Auf Grund der zu gewährenden gestalterischen Freiheit für die Bauherren und der Umgebung des Plangebietes wird eine weitere Einschränkung der Dachformen als nicht erforderlich erachtet. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben sowie aus dem Bauabschnitt I. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

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



9.1.2.3 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es berücksichtigt bewusst zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglich-

keit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Gleichzeitig sind die Bauvorschriften zur Dachneigung dahingehend ergänzt, dass die Anbringung der Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zu einer ruhigen Dachlandschaft führt.

- 9.1.2.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend. Zudem stellt die Festsetzung eine zu große Einschränkung der Bauherrschaft dar. Gleiches gilt für die Festsetzung eines Mindest-Dachüberstandes.
- 9.1.2.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche und orientieren sich an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Betongrau bis Anthrazitgrau führt nicht zu einem einheitlichen, aber dennoch ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß gut in die landschaftliche Situation ein. Darüber hinaus sind Farben und Materialien, die für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie erforderlich sind, zulässig. Die Regelung zu den Fassadenfarben ist auf den umgesetzten 1. Bauabschnitt ausgerichtet.
- 9.1.2.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmaren Bezugsgrößen in Frage gestellt.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Stellplätze und Garagen

- 9.2.1.1 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich: Zum einen sind im Plangebiet große Wohnungen zu erwarten. Zum anderen ist davon auszugehen, dass auf Grund der allgemein gestiegenen Motorisierung und der zu erwartenden Bevölkerungs-Struktur ein erhöhter Stellplatzbedarf vorliegen wird. Darüber hinaus ist auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht.
- 9.2.1.2 Zudem kann der Stellplatzbedarf innerhalb der geplanten Erschließungsanlagen nicht alleine gedeckt werden. Das Zuparken der öffentlichen Verkehrsflächen führt erfahrungsgemäß zu Konflikten mit Einsatzfahrzeugen, Müllabfuhr und Winterdienst als auch zu einem ungünstigen Erscheinungsbild von Wohngebieten.

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

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aus Sicht der Gemeinde nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 6,69 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	4,18	62,4 %
Baufläche als MI	1,02	15,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen (1,02	15,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg)	0,03	0,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	0,22	3,4 %
Öffentliche Grünflächen	0,22	3,4 %

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes, ohne Kreisstraße): 20,2 %

10.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 103

10.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 237

10.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 20-46

10.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 257-593

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch: EnBW Regional AG, Biberach

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH, Wangen

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Veolia Umweltservice Süd GmbH, Bad Waldsee

10.3 Zusätzliche Informationen

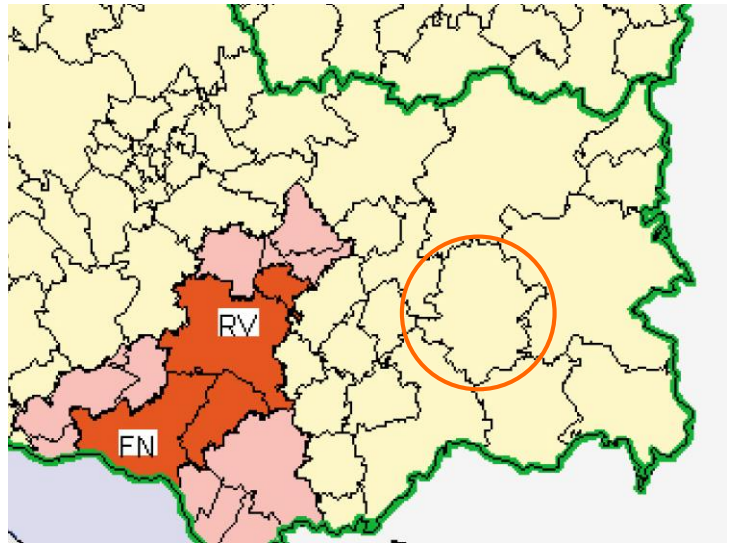
10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 30.10.2015) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 11.11.2015 enthalten):

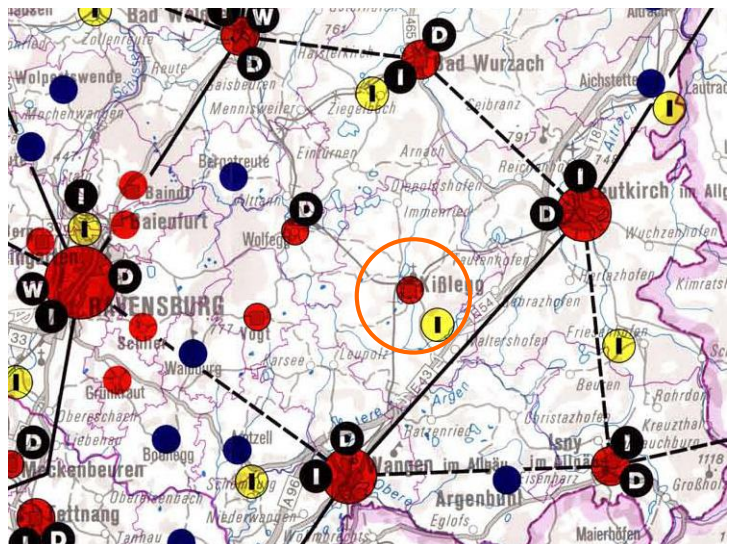
- Redaktionelle Änderung der Baugrenzen im Nordwesten im Bereich der Grundstücke Nrn. 1 und 2
- Streichung der Festsetzung "Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden"
- Änderung bei der Festsetzung "Haupt-Versorgungsleitung" hinsichtlich der Zulässigkeit im Schutzstreifen, Löschung von unüberdachten Stellplätzen
- Redaktionelle Änderung der Festsetzung zur "Ableitung von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen"
- Redaktionelle Änderung der Festsetzung zur "Retention/Versickerung von Niederschlagswasser Innerhalb der Baugebiete"

- Redaktionelle Anpassung der Baumstandorte in der Planzeichnung hinsichtlich des Nachbarrechtes; in der Grünfläche im Süden Tausch eines Baumes 1. Wuchsklasse gegen einen 2. Wuchsklasse
- Änderung/Verschiebung der "Immissionsschutz-Festsetzung 1 und 2" in der Planzeichnung; Aufnahme einer bedingten Festsetzung hinsichtlich einer reduzierten Höchstgeschwindigkeit auf der Kreisstraße 8043
- Änderung der Grundstückseinteilung und der Nutzungsketten im nordöstlichen Bereich des Baugebietes im Bereich der Grundstücke Nrn. 14, 15, 16 und 23
- Aufnahme einer "Umgrenzung von Flächen, deren Böden aufgefüllt wurden" bei den Hinweisen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Ergänzungen bei den Hinweisen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung zum Punkt "Immissionsschutz" und beim Umweltbericht zum Punkt "Schutzgut Mensch"
- Anpassung des Entwässerungskonzeptes im Umweltbericht unter Punkt "Wasserwirtschaft"
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



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



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung der überplanten Flächen als Wohnbauflächen (W) (Planung) und Ortsrandeingrünung



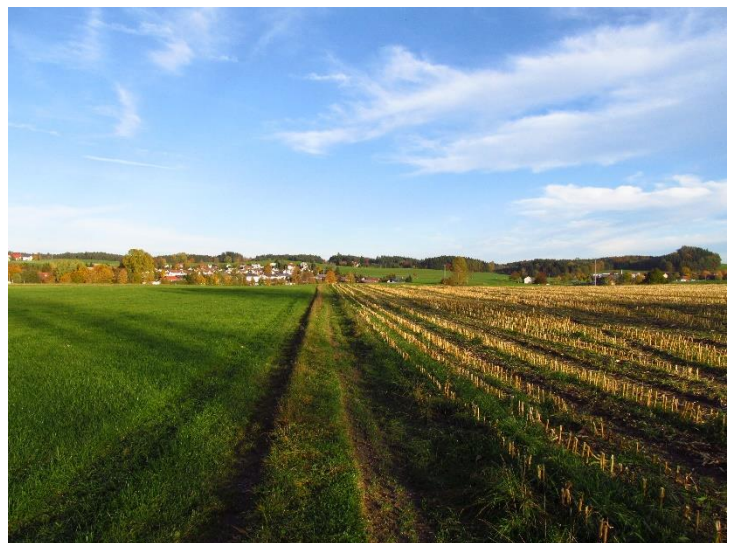
Blick von Nordwesten auf die überplante Fläche; im Hintergrund die Bebauung des 1. Bauabschnittes "Becherhalde"; am rechten Bildrand ist die Kreisstraße 8043 zu erkennen



Blick von Süden über das Plangebietes; im Hintergrund der derzeitige Ortsrand von Kiblegg



Blick vom nordwestlichen Bereich des Plangebietes nach Osten; im Hintergrund die bestehende Bebauung am Ortsrand der Gemeinde



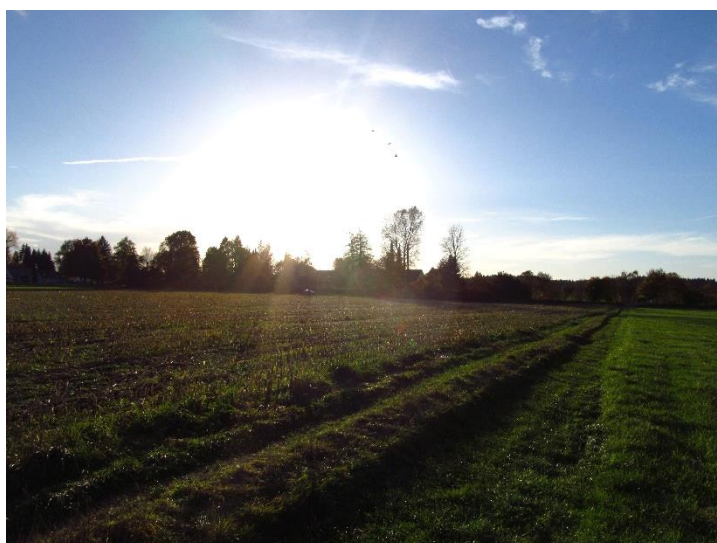
Blick nach Süden auf die überplante Fläche; im Hintergrund die Bebauung des 1. Bauabschnittes; die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung ist erkennbar



Blick vom Bereich des nordöstlichen Plangebietes nach Norden; deutlich erkennbar die Blickbeziehung zum Schloss



Blick von Nordosten auf die überplante Fläche; dahinter die Kreisstraße 8043 und das Seminarzentrum "Sonnenstrahl"



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.03.2013. Der Beschluss wurde am 01.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Kißlegg, den 20.11.2015

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 15.10.2014 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.07.2015 bis 17.08.2015 (Billigungsbeschluss vom 10.06.2015; Entwurfsfassung vom 10.06.2015; Bekanntmachung am 08.07.2015) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Kißlegg, den 20.11.2015

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 12.02.2014 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 14.07.2015 (Entwurfsfassung vom 10.06.2015; Billigungsbeschluss vom 10.06.2015) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kißlegg, den 20.11.2015

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 11.11.2015 über die Entwurfsfassung vom 30.10.2015.

Kißlegg, den 20.11.2015
(Bürgermeister Krattenmacher)

13.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Kißlegg, den
(Bürgermeister Krattenmacher)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Becherhalde BA II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kißlegg, den
(Bürgermeister Krattenmacher)

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

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

Kißlegg, den
(Bürgermeister Krattenmacher)

Plan aufgestellt am: 10.06.2015

Plan geändert am: 30.10.2015

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. A. Eppinger)

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