

Sitzungsvorlage Gemeinderat

Sitzungsdatum: 08.07.2020 ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Dienststelle: ☐ BM ☐ FV ☐ HV ☒ BV

AZ: 621.41

Unterschrift Verfasser: _____

Rommel

Mitzeichnung: _____

☒ BM Krattenmacher _____

☐ AL Kant _____

☐ AL Wetzel _____

☐ AL Rommel _____

Tagesordnungspunkt Nr: 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Elektro- und Mobilitätszentrum" mit örtlichen Bauvorschriften

- Behandlung der Anregungen
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 08.01.2020 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Elektro- und Mobilitätszentrum“ mit örtlichen Bauvorschriften beraten. Die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Bürger wurden in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 13.12.2019 unterrichtet.

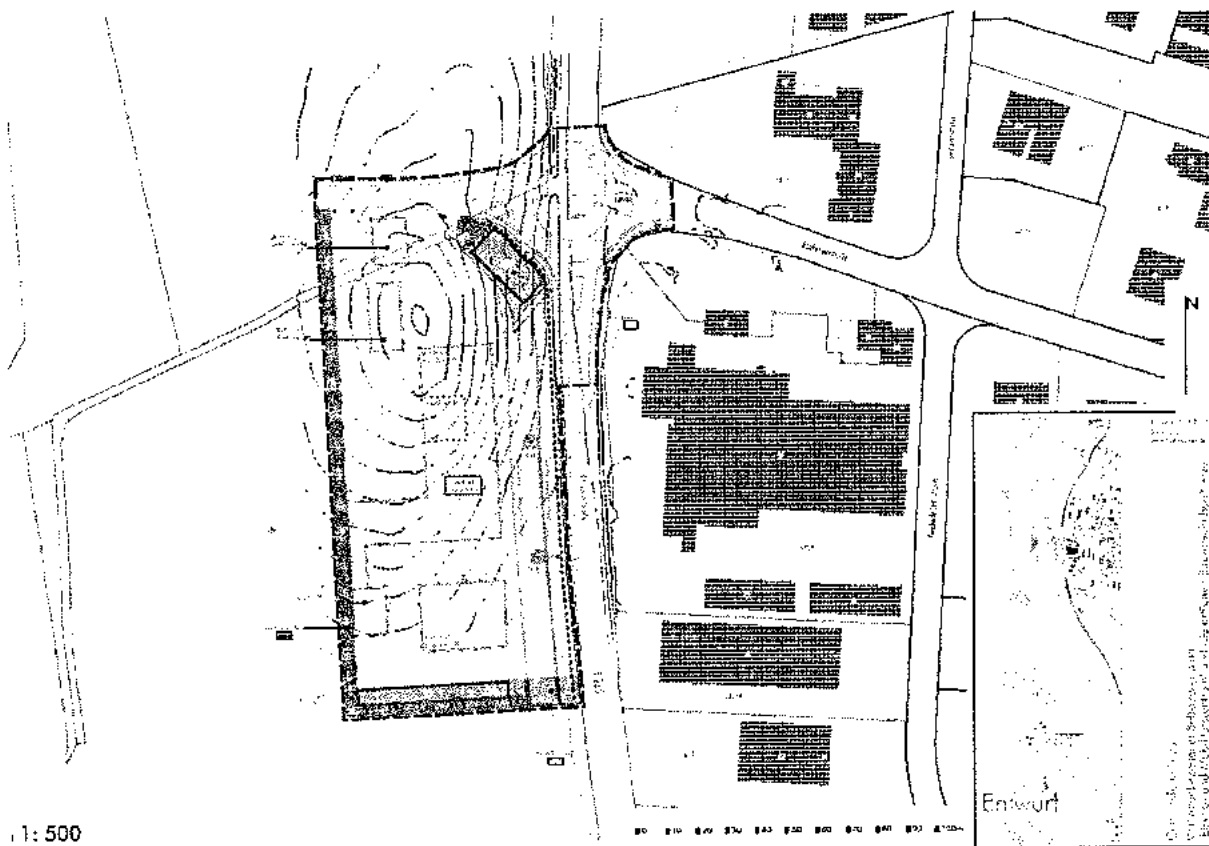
Das Ergebnis der Beteiligung kann aus beiliegender Tabelle entnommen werden. Soweit der Abwägungsvorgang entsprechend beiliegender Abwägungstabelle und den oben genannten Ausführungen vom Gemeinderat mitgetragen wird, ist der Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften auszulegen. Plan und Textteil werden dem Gemeinderat in digitaler Form zugesandt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 13.12.2019 zu eigen.
2. Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 02.06.2020.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Elektro- und Mobilitätszentrum“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.06.2020 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Anlagen

1. Abwägungstabelle
2. Bebauungsplan-Änderungsentwurf mit Textteil (digitaler Versand)



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

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 13.12.2019 Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.01.2020 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 13.12.2019 bis zum 03.03.2020 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen o. Neckar (keine Stellungnahme)
- Polizeidirektion Ravensburg, Abteilung Bauleitplanung (keine Stellungnahme)
- Arbeitsgemeinschaft der Naturfreunde in Baden-Württemberg, Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Kreisbauernverband Wangen im Allgäu e.V., Leutkirch i. Allg. (keine Stellungnahme)
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesgeschäftsstelle Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Unitymedia BW GmbH, Kassel (Stellungnahme ohne Anregung)
- Netze BW GmbH, Regionalzentrum Oberschwaben, Biberach (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Argenbühl (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Vogt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Wolfegg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Bad Wurzach (keine Stellungnahme)
- Stadt Wangen (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, SG 4 Oberflächengewässer (Stellungnahme ohne Anregung)

- Landratsamt Ravensburg, SG 5 Gewerbeaufsicht (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Handwerkskammer Ulm (Stellungnahme ohne Anregung)
- Thüga Energienetze GmbH, Wangen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Leutkirch im Allgäu (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt.

1.3.1	Regierungspräsidium Freiburg Stellungnahme vom 24.02.2020:	Geotechnik	Abwägung/Beschluss:
		Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich der Kiblegg-Subformation. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.	Die Stellungnahme zur Beschaffenheit des Bodens wird zur Kenntnis genommen. Eine Baugrunduntersuchung mit Schürfungen wurde im Rahmen der Ausarbeitung der Objektplanung zum vorliegenden Vorhaben bereits durchgeführt. Da sich es sich bei der Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und nicht um eine Angebotsplanung wird darauf verzichtet, einen Hinweis für zukünftige Bauherren aufzunehmen. Der Vorhabenträger wird aber über den Inhalt der Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Es erfolgt keine Planänderung.

1.3.2	Regierungspräsidium Tübingen Stellungnahme vom 27.02.2020:	Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenntnissen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen	
	I. Raumordnung (1) Raumordnung/Bauleitplanung Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22.05.2018.		Abwägung/Beschluss: Der Verweis auf die Stellungnahme vom 22.05.2018 wird zur Kenntnis genommen. Die einzelnen Einwendungen werden nachfolgend einzeln abgewogen. Es erfolgt keine Planänderung.
	Stellungnahme vom 22.05.2018: <i>Raumordnung</i> <i>Die Gemeinde Kiblegg beabsichtigt, für den Bereich westlich der L 265 im Ortsteil Zaisenhofen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen sowie den Flächennutzungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des ortsanhängigen Autohauses Stützenberger zu schaffen (das bestehende Hauptgebäude östlich der L 265 soll dabei erhalten bleiben und durch einen Neubau westlich der Landesstraße ergänzt werden, um das Autohaus in die Lage zu versetzen, neue Konzernvorgaben umzusetzen).</i> <i>Zusätzlich sollen mittelfristig weitere Gewerbeansiedlungen in diesem Bereich ermöglicht werden.</i>		Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahmen mit allgemeiner Zusammenfassung des Sachverhaltes und Anregung zur Lage des Geltungsbereiches wird zur Kenntnis genommen. Zwar ist es richtig, dass der geplante Standort durch die Landesstraße L 265 von den bestehenden Gewerbegebietsflächen im Bereich Zaisenhofen räumlich getrennt ist. Alternative Möglichkeiten zur Erweiterung des Gewerbegebietes in Zaisenhofen wurden geprüft. Nach Süden hin stellen die hier in räumlicher Nähe liegenden naturschutzfachlich hochwertigen Flächen (Streuweisen als Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kiblegg") eine Grenze für die Bebauung dar. In Richtung Norden sind die Flächen bereits überwiegend bebaut und in Richtung Osten besteht ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Erweiterungsabsichten, so dass hier immissionsschutzrechtliche Probleme eine bauliche Erweiterung verhindern. Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde

<i>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Vorhabengebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und nicht als Baufläche vorgesehen.</i> <i>Aus städtebaulicher Sicht ist zu hinterfragen, ob für die Erweiterung nur eines einzelnen Betriebs die Zäsur, die die L 265 darstellt, übersprungen werden soll. Nach den Unterlagen ist jedoch vorgesehen, an diesem Standort mittelfristig weitere Gewerbeflächen zu entwickeln. Eine Darstellung der Gesamtkonzeption für den Standort Zaisenhofen im FNP wird bereits jetzt für sinnvoll erachtet.</i>	Planungen für ein Gewerbegebiet an der A 96 (IKOWA), was sich aber dort zurzeit noch nicht umsetzen lässt. Zudem ist das geplante Vorhaben mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden, welches in anderen Bereichen des Gewerbegebietes Zaisenhofen nicht aufgenommen werden könnte. Die Gemeinde Kiblegg hat sich daher dazu entschieden, den geplanten Standort westlich des Landesstraßen gewerblich zu entwickeln. Eine Darstellung der Gesamt-Konzeption wird als sinnvoll erachtet und erstellt, sobald die entsprechenden Grundstücke verfügbar sind. Es erfolgt keine Planänderung.
(2) Raumordnung/Einzelhandel Die höhere Raumordnungsbehörde hat mit Schreiben vom 22.05.2018 bzgl. der Änderung des Flächennutzungsplans und der Machbarkeitsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Elektromobilitätszentrum Kiblegg" bereits Stellung genommen. Soweit ersichtlich wurde der Einzelhandel nicht am Verfahren beteiligt.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
1. Änderung des Flächennutzungsplans Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind für den Vorhabenbereich Flächen für die Landwirtschaft sowie überörtliche Hauptverkehrsstraßen festgesetzt. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen keine Bedenken bzgl. der geplanten Änderung in eine gewerbliche Baufläche.	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Einzelhandels keine Bedenken bzgl. der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes in eine gewerbliche Baufläche besteht. Es erfolgt keine Planänderung.
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Abwägung/Beschluss:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein "Elektro- und Mobilitätszentrum" festgesetzt, das u.a. Verkaufs- und Ausstellungsräume für Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugzubehör zulässt. Die vorhabenbezogene Verkaufsfläche ist nicht angegeben, so dass letztlich nicht beurteilt werden kann, ob das konkret geplante Vorhaben einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb darstellt oder nicht. Eventuell ist dies im Durchführungsvvertrag genauer geregelt. Im Ergebnis kann dies jedoch dahinstehen, da bei einem Autohaus regelmäßig davon ausgegangen werden kann, dass auch bei einer Geschosfläche von mehr als 1.200 m² Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung nicht vorliegen. Typischerweise ist der Betrieb eines Autohauses auf ein schmales Warensortiment beschränkt und das Kernsortiment großvolumig. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen daher auch bezüglich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Bedenken.	Die Stellungnahme zur Verkaufsfläche wird zur Kenntnis genommen. Weder im vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch im Durchführungsvvertrag hierzu sind Konkretisierungen der Verkaufsfläche getroffen worden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind jedoch die geplanten Nutzungen der geplanten Gebäude ersichtlich. Demzufolge sind die Räumlichkeiten größtenteils für Werkstatt, Lackier- und Lackiererei vorgesehen. Es ist nicht zu erwarten und vom Vorhabenträger auch nicht beabsichtigt, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu errichten. Dahingehende Auswirkungen sind ebenso nicht zu erwarten. Es erfolgt keine Planänderung.
II. Straßenwesen 1. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug. Zum Entwurf: 1.1. Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Anbauverbotszone wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb der verringerten Anbauverbotszone sind im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend der Vorabstimmung nur offene Stellplätze und Fahrwege vorgesehen. Um auszuschließen, dass im Zuge der Realisierung des Vorhabens Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb dieser Zone umgesetzt werden, wird entsprechend der Anregung eine Umgrenzung von Flächen mit Einschränkung baulicher Anlagen festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches sind nur offene Stellplätze und Fahrwege zulässig.

Gegen die entlang der L 265 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im abgeschlossenen Entwurf vom 13.12.2019 eingetragenen Baugrenzen bestehen keine Bedenken. Der verringerten Anbauverbotszone von 10 m wird, wie in der Vorabstimmung in Aussicht gestellt, nur für offene Stellplätze und Fahrwege zugestimmt. Diese Flächen sind im Bebauungsplan festzusetzen.	1.2. Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG keine Hochbauten und bauliche Anlagen errichtet werden. Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, d. h. Hochbauten und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen, usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990). Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum nicht-überbaubaren Grundstücksstreifen wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 22 StrG gilt längs der Landesstraßen ein Anbauverbot für Hochbauten in einer Entfernung bis zu 20 Metern. In Vorabstimmung mit der Straßenbaubehörde wurde eine verringerte Anbauverbotszone von 10 m vereinbart, in dem Bereich zwischen 10 m und 20 m zur Landesstraße sollen nur offene Stellplätze und Fahrwege zulässig sein. Eine entsprechende Festsetzung wurde im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen. Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der gesamten Anbaubeschränkungszone weder vorgesehen noch zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster befinden sich in einem Abstand von 24,50 m zur Landesstraße. Folglich besteht ein schmaler Streifen zwischen Baugrenzen und Anbaubeschränkungszone, in denen Nebenanlagen, die gemäß Bebauungsplan auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksstreifen zulässig sind, errichtet werden können. Damit liegt jedoch kein Verstoß gegen § 22 StrG vor, sodass die Gemeinde Kießlegg kein Erfordernis sieht,

Die Gemeinde wird außerdem gebeten, in den Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, wonach auf den vorgenannten nicht überbaubaren Flächen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Werbung darf nur am Gebäude, nicht auf dem Dach erfolgen. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden. Außerdem wird gebeten, einen Hinweis aufzunehmen, wonach Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt werden müssen, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.	im Bereich zwischen der 20-m-Anbaubeschränkungszone und den Baugrenzen eine weitere Einschränkung festzusetzen. Auf die Aufnahme des Hinweises wird verzichtet, da es sich lediglich um einen einzelnen Vorhabenträger handelt. Dieser wird aber über der Inhalt der Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3. Äußere verkehrliche Erschließung Die äußere verkehrliche Erschließung darf wie geplant über die Erschließungsstraße und den vorgesehenen neuen Anschluss mittels Kreisverkehr zur L265 erfolgen. Diese Zustimmung stellt lediglich die Straßen rechtliche Zustimmung dar. Die verkehrstechnische und straßenbauliche Genehmigung sind davon unabhängig- Der geplante Kreisverkehr im Zuge der Landesstraße muss vom Regierungspräsidium in bautechnischer Hinsicht geprüft und genehmigt	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde Kißlegg ist bewusst, dass die Erschließung der Flächen ausschließlich über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr erschlossen werden kann. Das dafür erforderliche Genehmigungsverfahren sowie die Prüfung und Bereitstellung der hierfür erforderlichen Unterlagen ist jedoch nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Die verkehrstechnische und straßenbauliche Genehmigung ist aber bereits beantragt. Es erfolgt keine Planänderung.

werden. Hierfür ist ein detaillierter RE-Entwurf aufzustellen und dem Regierungspräsidium, Referat 47.3 Straßenbau Süd, vorzulegen. Für die Straßenplanung der äußeren verkehrlichen Erschließung ist auf der Grundlage der Richtlinien für die Durchführung von Sicherheitsaudits an Straßen (RSAS 2019) ein Verkehrssicherheitsaudit für Auditphase 2 (Ausführungsplanung) durch einen externen Auditor zu erstellen. Der Auditbericht und die Stellungnahme der Gemeinde dazu sind den Entwurfsunterlagen beizulegen. In einer nach abzuschließenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung werden alle Details bezüglich Kostenträger, Unterhaltung, usw. geregelt. Das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 45 Straßenbetrieb und Verkehrstechnik, wird die Vereinbarung auf Grundlage der vorliegenden Planung aufstellen und der Gemeinde zur Unterzeichnung zukommen lassen. Die Vereinbarung ist grundsätzliche Voraussetzung und muss vor Baubeginn der Bauarbeiten von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sein.	
Hinweise: 1.4. Entwässerung Der L 265 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Entwässerung wird zur Kenntnis genommen. Ein Zuführen von Oberflächenwasser zur Landesstraße oder deren Entwässerungseinrichtungen ist nicht vorgesehen. Zur Entwässerung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind im Bebauungsplan Versickerungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Es erfolgt keine Planänderung.

		1.5. Erschließung bei künftiger Erweiterung Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass eine weitere verkehrliche Erschließung von der freien Strecke der L 265 nicht zugelassen werden kann. Für die etwaige künftige Erweiterung der Bauflächen ist deshalb von vornherein eine entsprechende Erschließung über Gemeindestraßen vorzusehen, z. B. durch Festlegung entsprechender Fahrbahnbreiten innerörtlicher Straßen und Ausweisung von Flächen für ihre spätere mögliche Verlängerung innerhalb dieses Bebauungsplanes. Die Planung muss entsprechend darauf abgestimmt werden.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Erschließung bei zukünftigen Erweiterungen wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen zukünftiger Bauleitplanverfahren bei möglichen Gewerbegebietserweiterungen wird die Gemeinde Kitzlegg die Anregung berücksichtigen. Es erfolgt keine Planänderung.
		1.6. Überarbeitung des Bebauungsplanes Die Gemeinde wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium - Abteilung Straßenwesen und Verkehr - am weiteren Verfahren zu beteiligen. Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Überarbeitung des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend der einzeln aufgeführten Abwägungen geändert. Der Bitte um Beteiligung des Regierungspräsidiums - Abteilung Straßenwesen und Verkehr - am weiteren Verfahren wird gerne nachgekommen. Die verkehrstechnische und straßenbauliche Genehmigung ist bereits beantragt.
		III. Naturschutz Keine Belange der höheren Naturschutzbehörde erkennbar.	Abwägung/Beschluss: Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.3 Regierungspräsidium Freiburg, Forstdirektion Stellungnahme vom 02.03.2020:		Stellungnahme Weder ist im Vorhabenbereich des Bebauungsplanes Wald im Sinne § 2 LWaldG vorhanden, noch grenzt Wald direkt an das Plangebiet	Abwägung/Beschluss: Die Feststellung, dass von der Planung kein Wald betroffen ist, wird zur Kenntnis genommen. Ausgleichsmaßnahmen in einem Wirtschaftswald sind nicht geplant. Es ist vorgesehen, dem Bebauungsplan Ökopunkte aus einer Reihe

		an. Von der vorgesehenen Bauleitplanung in diesem Bereich sind daher keine forstlichen Belange betroffen. Sollten für das Vorhaben keine Kompensationsmaßnahme innerhalb des Waldes festgelegt werden, bestehen bezüglich des Planvorhabens aus forstrechtlicher und forstfachlicher Sicht keine Bedenken. Die Untere Forstbehörde beim Landratsamt Ravensburg erhält Nachricht hiervon	von Maßnahmen zuzuordnen, welche in einem Moorwald im Hünauer Moor umgesetzt werden. Die Untere Forstbehörde ist in die Entwicklung dieser Maßnahmen eingebunden. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.4	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg Stellungnahme vom 20.02.2020:	Der o. g. Planung stehen gemäß den Festsetzungen im rechtskräftigen Regionalplan (1996) sowie gemäß den Festsetzungen in seiner Fortschreibung (Antragsskizze 2019) keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG entgegen. Wir verweisen auf die Aktennotiz vom Scoping im Mai (§ 4 Abs. 1 BauGB) und bringen darüber hinaus zu o. g. Vorhaben keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Der Verweis auf die Aktennotiz vom Scoping-Termin wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		<i>Ergebnisvermerk zum Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.05.2018</i> <i>Grundsätzlich sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan betroffen (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben). Die Planung ist von dem Ziel des Landesentwicklungsplans "Lage in einem überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsraum" betroffen, deshalb ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein sensibler Umgang mit dem Landschaftsraum von Bedeutung.</i>	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den zu beachtenden Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Planaufstellung hat sich die Gemeinde Käßlegg intensiv mit dem sensiblen Umgang mit dem Landschaftsraum auseinandergesetzt. Zwar ist es richtig, dass der geplante Standort einen Eingriff in einen überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsraum darstellt. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Bereiche ist durch die Planung jedoch nicht zu erwarten. Durch eine Eingrünung hin zur offenen Landschaft soll das Vorhaben darüber hinaus in die umliegende Landschaft eingebunden werden.

1.3.5	Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung Stellungnahme vom 03.03.2020:	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Planungsrechtliche Festsetzungen: Nr. 2.1: Als Art der baulichen Nutzung wird ein "Elektro- und Mobilitätszentrum" festgesetzt. Dieser Begriff ist nicht geläufig und daher planungsrechtlich nicht eindeutig bestimmbar. Falls ein "Autohaus" geplant wird, sollte der Begriff "Autohaus" verwendet werden. (Grundsatz der Planklarheit und inhaltlichen Bestimmtheit einer Norm.)	Es erfolgt keine Planänderung.
		Abwägung/Beschluss: Der Begriff "Elektro- und Mobilitätszentrum" verweist auf den Anspruch des Vorhabens, über den Leistungsumfang eines Autohauses hinaus zu gehen. Der Begriff "Autohaus" wird als zu eng betrachtet. Im Rahmen der Mobilitätswende werden sich Veränderungen geben, die auch die wirtschaftliche Aktivität der Beteiligten betrifft. Auch die ebenfalls aufgenommene Autolockiererei spricht für den gewählten Namen. Die Bezeichnung ist durch die Auflistung der zulässigen Nutzungen ausreichend definiert. Am Namen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher festgehalten. Es erfolgt keine Planänderung.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt wird und eine Anwendbarkeit des § 12 Abs. 3a BauGB deshalb nicht gegeben ist. Da eine genauere Bestimmung der Art der baulichen Nutzung im Durchführungsvertrag nicht vorgesehen ist, wird der entsprechende Absatz aus der Festsetzung des Bebauungsplanes entfernt.
		Nr. 2.1, S. 4 unten - vertragsbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB: Die Festsetzung der Bedingung, dass die genaue Bestimmung der Art der baulichen Nutzung nach § 12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag erfolgt, setzt voraus, dass ein, Baugebiet nach der BauNVO erlassen wird oder eine sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird. Vorliegend wird ein konkretes Vorhaben "Elektro- und Mobilitätszentrum" festgesetzt. Wir gehen davon aus, dass § 12 Abs. 3a BauGB nicht angewendet werden kann.	Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird gefolgt. Als Zweckbestimmung wird "Extensivwiese" anstelle von "Betriebsbeengrünung" angegeben.
		Nr. 2.19: Zweckbestimmung "Betriebsbeengrünung" nach erläutern. Falls es sich um eine Extensivwiese (Nr. 2.20) handelt, sollte diese Bezeichnung in der Zweckbestimmung ergänzt werden.	

Nr. 2.26: Bitte streichen Sie in der Überschrift den Begriff "Bäume", da die Festsetzung nur Strauchgruppen benennt.	Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird gefolgt und der Begriff "Bäume" gestrichen.
Nr. 2.29: Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) und Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBPl) sind nicht identisch. Im VEP ist z.B. noch ein Kiesweg eingetragen. Bitte klären.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde entsprechend dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst.
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Die Planunterlagen, die derzeit noch mit Genehmigungsplanung "Autohaus Stützenberger GmbH" zum "Neubau VW Service Betrieb" vom 27.11.2019 bezeichnet sind, sind mit dem Titel "Vorhaben- und Erschließungsplan" zu versehen und durchnummerieren. Es muss eindeutig klar sein, welche der Pläne und welche Inhalte der Pläne verbindlich werden. Derzeit ist der Geltungsbereich des VEP größer als der VBPl, siehe z.B. Kiesweg.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Bezeichnung und Nummerierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Die Pläne werden entsprechend der Anregung betitelt und nummeriert.
6. Satzung § 3: Der hier bezeichnete Vorhaben- und Erschließungsplan vom "28.11.2019" lag den uns vorgelegten Unterlagen nicht bei. In Satz 2 fehlt der "Kreisverkehr", der nach dem VEP auch Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist. Es muss klargestellt werden, welche Inhalte des VEP verbindlich werden.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Satzung wird zur Kenntnis genommen. Der bezeichnete Vorhaben- und Erschließungsplan wurde fälschlicherweise mit Fassungsdatum vom 28.11.2019 angegeben. Gemeint waren die mitgeschickten Pläne und Unterlagen in der Fassung vom 27.11.2019. Im Zuge der Überarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach dem förmlichen Verfahren gemäß § 3

	Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erhält der Vorhaben- und Erschließungsplan, ebenso wie der vorhabenbezogene Bebauungsplan, das neue Fassungsdatum 02.06.2020. Die Daten in der Satzung werden dahingehend geändert. Bezüglich der durch die Satzung verbindlich werdenden Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die verkehrliche Erschließung durch den Kreisverkehr, die im Zuge der Realisierung des Vorhabens entstehen soll, mit aufgenommen.
Planungsrechtliche Festsetzungen: Nr. 2.25: Wir empfehlen, einen Hinweis auf das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW) aufzunehmen. Für großwüchsige Arten von Ahornen und Eichen sind z.B. 8 m Grenzabstand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten (§ 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW).	Abwägung/Beschluss: Der Empfehlung wird im vorliegenden Fall bewusst nicht gefolgt. Um das geplante Bauvorhaben in Richtung freier Landschaft raumwirksam einzugrünen ist – auch nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde – insbesondere entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine durchgehende und sich auch in die Höhe entwickelnde Pflanzung erforderlich. Das Vorhaben ist innerhalb eines landschaftlich sensiblen Raumes geplant, da es durch die Landesstraße von den bestehenden Gewerbegebieten im Osten getrennt ist, einen landschaftsprägenden Drumlin überformt und aus Richtung des Talraums der Wolfigger Ach weit einsehbar ist. Da es dem Vorhabenträger trotz mehrmaliger Verhandlungen leider nicht möglich war, die im Westen festgesetzte Grünfläche durch Zukauf eines westlich angrenzenden Streifens von der Fl.-Nr. 624 zu vergrößern und auch eine Umstrukturierung der Gebäude und Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs zur Vergrößerung der Grünfläche nicht darstellbar ist, entschließt sich die Gemeinde dazu, mit den festgesetzten Pflanzungen im Westen ganz bewusst nicht die im Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten, damit die von der Gemeinde als dringend notwendig angesehene Eingrünung der Bebauung in ausreichender Weise umgesetzt werden kann. Die geplanten Pflanzungen werden von dem betroffenen Nachbarn akzeptiert.

		Sollte der Landwirt in Zukunft doch noch dazu bereit sein, den betreffenden Grundstücksstreifen zu veräußern, so ist der Vorhabenträger für entsprechende Verhandlungen weiterhin offen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
	Nr. 7.1.2.3: Soweit der Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Zaisenhofen" überlappt wird, ist dieser zu ändern. Bitte Abgrenzung nachrichtlich oder als Hinweis eintragen.	Abwägung/Beschluss: Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zaisenhofen" wird vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Elektro- und Mobilitätszentrum" überlagert. Eine Änderung ist nicht notwendig. Die Abgrenzung wird hinweislich eingetragen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
	Nr. 7.2.4.1: Bitte korrigieren Sie die Aussage, dass sich das Plangebiet im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Für den Bereich der Landesstraße kann dies nicht gelten.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass sich nur die Flächen westlich der Landesstraße in Besitz des Vorhabenträgers befinden. Die Begründung des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst.
	Nr. 7.2.6.3, 2. Spiegelstrich: Gewächshäuschen und Schwimmbecken streichen, da nicht Gegenstand des Verfahrens.	Abwägung/Beschluss: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung entsprechend redaktionell geändert.
1.3.6	Landratsamt Ravensburg, Altlusten Stellungnahme vom 03.03.2020:	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Bodenschutz- und Altlustenkataster wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

1.3.7	Landratsamt Ravensburg, Verkehr Stellungnahme vom 03.03.2020:	Hinweise Es wird darauf hingewiesen, dass für die Querungshilfe im westlichen Ast keine Fuß-/Radwegenbindung in Richtung Norden vorliegt. Auf die Stellungnahme des RP Tübingen wird verwiesen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Tatsächlich sieht der Entwurf jedoch auch im westlichen Ast eine Querungshilfe nach Norden vor. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.8	Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaft Stellungnahme vom 03.03.2020:	Die Gestaltung des Ausgleiches scheint noch nicht endgültig fest zu stehen (Ökopunkte oder Maßnahmen vor Ort). Es wird daher auf die Vorgaben des § 15 Abs.3 BNatSchG und § 15 (6) NatSchG hingewiesen. Demnach sind vorrangig Alternativen zur zusätzlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für diese Zwecke zu prüfen. Für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden sind ggf. nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Die zuständige Landwirtschaftsbehörde ist bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen.	Abwägung/Beschluss: Die Vorgaben zur Auswahl von Ausgleichsflächen werden zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, den größten Teil des Ausgleichsbedarfs über den Zukauf von Ökopunkten aus einer Maßnahme im Hunauer Moor abzudecken. Hier ist geplant einen Rauschbeeren-Moorkiefern-Wald aufzuwerten und Habitatverbesserungen für die Kreuzotter und für Amphibien zu erreichen. Landwirtschaftliche Flächen sind hiervon nicht betroffen. Zur Einbindung des geplanten Bauvorhabens in das Landschaftsbild wird zusätzlich auf einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Böschungsfäche westlich des Vorhabensgebietes eine Bepflanzung vorgenommen. Diese Fläche ist jedoch sehr klein (etwa 300 m²) und auf Grund der Neigung ohnehin nur schwer zu bewirtschaften. Der bisherige Bewirtschafter und Eigentümer hat den Pflanzmaßnahmen zugestimmt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht erkennbar.
1.3.9	Landratsamt Ravensburg, Brandschutz Stellungnahme vom 03.03.2020:	Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen: 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen. Im Textteil des Bebauungsplanes ist bereits ein Hinweis zum "Brandschutz" enthalten. Es erfolgt keine Planänderung.

1.3.10	Landratsamt Ravensburg, Gewerbeabwasser Stellungnahme vom 03.03.2020:	2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten ein- satztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bes- sere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit. Die Feuerwehr Kißlegg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahr- zeug. Auch die zuständige Stützpunktfeuerwehr Wangen im Allgäu kann - aufgrund einer Fahrzeit > 5 min - das dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schieb- leitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen ist grundsätzlich ein zweiter baulicher Rettungsweg zu erstellen, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.	
		Bedenken und Anregungen Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2.15, Satz 1: Versickerungsmulden und Mulden-Rigolen-Systeme sind zwei unterschiedliche Versickerungsanlagen und bei entspre- chendem Untergrund wäre ein Mulden-Rigolen-System nicht notwen- dig. Daher wird angeregt, den entsprechenden Abschnitt wie folgt zu ändern: "[...] festgesetzten Versickerungsmulden (gegebenenfalls	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser wird zur Kennt- nis genommen und in den Festsetzungen bzw. Hinweisen des Bebauungspla- nes entsprechend der Anregungen redaktionell geändert.

1.3.11	Landratsamt Ravensburg, Bodenschutz Stellungnahme vom 03.03.2020:	Mulden-Rigolen-System bei schlechter Versickerungsfähigkeit des Bodens) zuzuleiten [...]" Für Nr. 2.17 wird ein analoges Vorgehen angeregt. Hinweise Nr. 5.8... "das öffentliche Notüberlaufsystem" bitte ändern in "den öffentlichen Regenwasserkanal".	
		1. Bedenken und Anregungen Bei der geplanten Bebauung im dargestellten Untersuchungsraum von 1,34 ha wird durch die notwendige Planie in einen Drumlin und damit in eine besondere geomorphologische Struktur eingegriffen werden. Bei einer Nivellierung auf das Niveau der L265 sind Abtragsmöglichkeiten von mindestens 4,7 m notwendig und damit massive Eingriffe in den Boden, d.h. fast vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion die Folge. Auch Aufschüttungen zur Herstellung von Planien sind nach den konkreten Plänen zum BV Stützenberger geplant. Für Bodenabtrags- und Bodenauftragsbereiche, die wieder Grünflächen mit entsprechenden Pflanzgeboten werden sollen, sollten Mindestmöglichkeiten für die Herstellung einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht (kulturfähiger Unterboden und Oberboden) festgesetzt werden (entsprechend der geplanten Bepflanzung), damit überhaupt eine Grundlage für die Pflanzungen geschaffen wird. Bei	Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen zum Eingriff in den Drumlin und den damit verbundenen Abgrabungen und Aufschüttungen werden zur Kenntnis genommen. Der bereits im Bebauungsplan enthaltene Hinweis zum Bodenschutz wird ergänzt, um klarzustellen, dass für die Herstellung einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht Mindestmöglichkeiten erforderlich sind, dass mit Abgrabungen und Aufschüttungen die Grenzen des Bebauungsplanes nicht überschritten werden dürfen und dass überschüssiger kulturfähiger Boden möglichst hochwertig wieder verwertet werden sollte. Die Anregung, als Ausgleichsmaßnahme einen Oberbodenauftrag auf Ackerflächen zu prüfen, wird aufgenommen. Der Vorhabenträger bemüht sich derzeit darum, geeignete Ackerflächen zu finden. Sofern diese Suche erfolgreich verläuft, wird die Fläche mit den Bodenschutzbehörde abgestimmt und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

Auffüllungen mit C-Material, bzw. Abgrabungsbereichen, wo C-Horizont ansteht, ist eine solche Grundlage nicht gegeben, da die Bodenfunktionen in diesem Horizont sehr stark eingeschränkt sind. Es ist klar zu stellen, dass Abgrabungs- und damit Böschungsbereiche und Aufschüttungsbereiche innerhalb des BP liegen müssen und Beeinträchtigungen des Bodens außerhalb der Grenzen des BP nicht zulässig sind. Anfallender überschüssiger kulturfähiger Unterboden und Oberboden sollte möglichst hochwertig wieder verwertet werden. Es wird angefragt, als Ausgleichsmaßnahme z.B. einen Oberbodenauftrag auf Ackerflächen mit Bodenzahlen zwischen 35 und 50 zu prüfen und einzuplanen. Damit könnte zumindest ein Teil des Eingriffes in das Schutzgut Boden innerhalb desselben Schutzgutes ausgeglichen werden. Auch die Verwertung des kulturfähigen Unterbodens sollte schon frühzeitig eingeplant werden.	Zu Punkt 8.2.1.2: Die Ausführungen zur anthropogenen Überprägung durch die Landwirtschaft und damit negative Darstellung der landwirtschaftlichen Nutzung sollte in der Abarbeitung der Umweltbelange unterbleiben, da eine landwirtschaftliche Nutzung nach guter fachlicher Praxis keine Beeinträchtigung für den Boden darstellt. Bei der Abarbeitung des Schutzgutes Boden ist der Drumlin explizit abzuordnen, nicht nur als Nebenbemerkung zu erwähnen.
	Abwägung/Beschluss: Die landwirtschaftliche Nutzung wird im Umweltbericht nicht negativ dargestellt, es wird lediglich konstatiert, dass diese Nutzung – wie praktisch fast jede andere Art der anthropogenen Nutzung auch – den Boden überformt, z.B. durch die Befahrung mit Fahrzeugen und die Düngung. Da nicht von einer Beeinträchtigung, sondern lediglich von einer Überformung gesprochen wird (welche unbestreitbar vorhanden ist), erfolgt keine Änderung. Die Ausführungen zum Drumlin im Umweltbericht (Schutzgut Boden) werden erweitert, um dieses Thema explizit abzuordnen.

	Zu Punkt 8.2.3.2: Bei Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollte der fachgerechte und schonende Umgang mit dem Boden angeführt und ausgeführt werden. Diese sind ebenfalls unter Punkt 8.2.4.2 zu ergänzen. Bei den Auswirkungen auf das Schutzgut in der Tabelle S.41 fehlt der vollständige Verlust des Drumlins als Archivfunktion der Landschaftsgeschichte. Es sollte dargestellt werden, warum der Drumlin hier trotz der Schutzbedürftigkeit und Einmaligkeit beseitigt werden kann.	Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird gefolgt; die entsprechenden Punkte im Umweltbericht bzw. bei der Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung werden ergänzt.
2. Hinweise Es wird darauf hingewiesen, dass für die konkreten Bauvorhaben Unterlagen zum Bodenschutz entsprechend dem Merkblatt "Bodenschutz beim Bauen" den Bauantragsunterlagen beizulegen sind.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf die mit dem Bauantrag vorzulegenden Unterlagen zum Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Unterlagen werden vom Vorhabenträger erstellt und mit eingereicht. Der im Bebauungsplan enthaltene Hinweis zum Bodenschutz verweist bereits auf das genannte Merkblatt. Es erfolgt keine Planänderung.	
1.3.12 Landratsamt Ravensburg, Naturschutz Stellungnahme vom 03.03.2020:	Das geplante Vorhaben wird an dieser Stelle in der Summe der Eingriffe und Wirkungen nach wie vor sehr kritisch gesehen. Insbesondere bestehen gegen das geplante Vorhaben Bedenken, da das Vorhaben einen gravierenden Eingriff in das Landschaftsbild zur Folge hat, was im Umweltbericht u.a. auf Seite 44 und Seite 53 dargestellt ist. 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage 1.1 Natura 2000 Gebiete, § 31, 33, 34 BNatSchG	Abwägung/Beschluss: Die Bedenken insbesondere in Bezug auf die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild sind für die Gemeinde nachvollziehbar. Im Rahmen der Standortwahl sowie der konkreten Vorhabensplanung haben sich Gemeinde und Vorhabenträger auch mit den landschaftlichen Auswirkungen auseinandergesetzt. Dies wird im Detail weiter unten (Abwägung zu Punkt 2 der Stellungnahme) erläutert. Die Ausführungen zur geplanten Heizanlage und Stromgewinnung, welche für die FFH-Vorprüfung relevant sind, werden zur Kenntnis genommen.

FFH-Vorprüfung vom 27.11.2019 Ziff. 6.2.1, S. 9 "Stoffliche Emissionen (Heizung, Strom, Fahrverkehr)" Lt. FFH-Vorprüfung ist verbindlich vorgesehen, den Heizenergiebedarf/Wärmebedarf über eine Kombination von Luft-Wärme-Pumpe und Gastherme (ca. 170 MWh/ pro Jahr) abzudecken. Die Luft-Wärme-Pumpe soll dabei die Grundlast erbringen (ca. 70 % im Jahresdurchschnitt), für Gastherme 30 % im Jahresdurchschnitt bzw. 50 MWh. Unter dieser Voraussetzung ist lt. Vorprüfung anzunehmen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der auf Stickstoff empfindlich reagierenden LRTs oder Arten im betroffenen FFH-Gebiet führen wird. Der Strombedarf wird im Jahreschnitt zu etwa 50 % über eine geplante PV-Anlage abgedeckt. Dies muss im VBP entsprechend geregelt werden: Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB ist im VBP ein Verbot von bestimmten luftverunreinigenden Stoffen, wie die Verbrennung von Holz, Kohle und Heizöl festzusetzen bzw. die vorgesehene Energieabdeckung im VBP durch Luft-Wärme-Pumpe und Gastherme bzw. die Stromabdeckung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB festzusetzen. Die unterzeichnete FFH-Vorprüfung von Herrn Schmidt vom 19.02.2020 liegt bei.	Der Anregung, in den Bebauungsplan eine Festsetzung zum Verbrennungsverbot für bestimmte luftverunreinigende Stoffe aufzunehmen, wird gefolgt; eine entsprechende Festsetzung wird ergänzt. Hierdurch wird auch für die Allgemeinheit erkennbar gesichert, dass vom Vorhaben kein relevanter Eintrag von Luftschadstoffen in empfindliche Flächen wie Wohngebiete oder naturnahe Pflanzengesellschaften zu erwarten ist. Die Voraussetzungen, unter denen die FFH-Vorprüfung die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem FFH-Gebiet feststellt, sind bereits auch ohne diese Festsetzung gegeben, da der Vorhabensträger zur Einhaltung der geltenden energetischen Vorgaben sowie aus wirtschaftlichen Gründen von vornherein eine schadstoffarme Heizart vorgesehen hat. Ebenso wird durch die aufgenommene Festsetzung die Frischluftschneise Richtung Osten freigehalten.
1.2 Artenschutz, § 44 BNatSchG Die Prognose zum Artenschutz unter Pkt. 8.2.1.1, 8.2.3.1, S. 33, 39 "Schutzgut Arten, Lebensräume" ist zu unbestimmt. Es muss entsprechend § 44 BNatSchG abgeleitet werden können, dass aufgrund der	Abwägung/Beschluss: Um eine genauere Prognose zum Artenschutz treffen zu können, wurden das Plangebiet und seine Umgebung Ende Mai 2020 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 01.06.2020). Dabei wurden

artenschutzrechtlichen Prüfung keine "unüberwindbaren artenschutzrechtliche Hindernisse" bestehen. Dies kann hier anhand des Umweltberichts nicht abgeleitet werden.

Bei der letzten Stellungnahme wurde ausgeführt: "Eine Untersuchung der Vögel und Fledermäuse wird als nötig erachtet. Bei den Reptilien ist die Zauneidechse an der ca. 80-100 m westlich liegenden Streilböschung durch die Naturschutzbehörde nachgewiesen (FFH-Anhang IV, II, streng geschützt)." Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt und eine gutachterliche Einschätzung liegt nicht vor. Die in unserer Stellungnahme zusammen getragenen Kenntnisse zu Artenvorkommen wurden im Kapitel 8.2.1.1 nur übernommen.

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

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

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

die Gehölze westlich des Plangebietes hinsichtlich ihrer Eignung als Brutlebensraum für wertgebenden Vogelarten bewertet. Saumbereiche des Feldweges sowie die Böschungsbereiche zur Landesstraße L265 wurden auf ihre Eignung als Zauneidechsen-Lebensraum geprüft. Eine gesonderte Untersuchung eines möglichen Fledermaus-Vorkommens ist aus fachlicher Sicht nicht zu rechtfertigen. Das strukturlose Grünland innerhalb des Plangebietes spielt als Jagdhabitat für Fledermäuse höchstwahrscheinlich nur eine untergeordnete Rolle. Quartiermöglichkeiten bietet es sicher nicht.

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

Bei dem Streilabbruch westlich des Plangebietes finden sich mehrere typische Habitatelemente eines Zauneidechsen-Lebensraumes. Im Rahmen der Bagehung könnten zwar keine Individuen nachgewiesen werden, ein aktuelles Vorkommen ist jedoch anzunehmen. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Population (z.B. durch Beschattung) kann wegen der Entfernung zum Plangebiet ausgeschlossen werden.

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

der Vögel und deren Nahrungsflächen zu erwarten (Brutgebiet des Neuntöters, Dorngrasmücke, Goldammer, Feldschwirl u.a.). Die Gebäudedekubaturen führen mit der möglichen Bauflächenüberschreitung zu einer Vollversiegelung und die Bauhöhen sind gemäß Kap. 2.5. des VBP bis zu 11,5 m hoch. Um auszuschließen, dass es zu Vogelschlag an Glasflächen und artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt, sind alle Fensterfronten > 1,5 m² Fenstergröße auf der Westseite, dem Bürogebäude und den verglasten Verkaufs- und Werkstattträumen vogelschlagsicher auszuführen. Da die Gebäude unmittelbar und nah an die kleinen Grünflächen mit Sträuchern und Bäumen angrenzen und es zu Spielungen der Gehölze in Glasflächen kommen wird, ist die Gefahr des Vogelschlags grundsätzlich gegeben und hoch. Mit einer entsprechenden Festsetzung ist das Thema Vogelschlag i.R. der artenschutzrechtlichen Betrachtung abzuarbeiten und dabei die Fachbrochure "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" zu beachten. Es wird auf unsere Stellungnahme vom 18.05.2018 zum BP verwiesen.	Um zu vermeiden, dass es zu Beeinträchtigungen von Vogel- und Fledermausarten kommt, welche in den weiter westlich liegenden Gehölzen bzw. Waldflächen brüten, wird die im Bebauungsplan bereits enthaltene Festsetzung zu "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (welche u.a. bereits die großflächige Beleuchtung von Fassaden umfasst) um die generelle Unzulässigkeit einer Beleuchtung von Werbeanlagen in Richtung Westen ergänzt. Hinweislich wird auch eine Empfehlung ergänzt, dass Glasflächen an der Westfassade, welche eine Größe von mehr als 1,5 m² aufweisen, vogelschlagsicher auszuführen sind. Eine zwingende Notwendigkeit diese Maßnahmen umzusetzen, wird als nicht erforderlich angesehen. Dies begründet sich zum einen in der Objektplanung, zum anderen in der geplanten Bepflanzung auf der Westseite und insbesondere darin, dass auf Grund der Topographie und der Habitatausstattung auf beiden Seiten des geplanten Gebäudes keine vermehrten Transferflüge und in Summe daher kein signifikant erhöhtes Konfliktpotenzial zu prognostizieren ist (s. artenschutzrechtlicher Kurzbericht). Zudem ist in Richtung Westen eine Beleuchtung von Werbeeinrichtungen unzulässig. Der Umweltbericht wird um die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung ergänzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die größte Gebäudehöhe gemäß der aktuellen Fassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (02.06.2020) bei 10,20 m liegt.
<i>Stellungnahme vom 18.05.2018:</i> <i>Aus der Bauleiplanung können sich Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben. Um auszuschließen, dass dies eintritt ist eine ent-</i>	Abwägung/Beschluss:

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

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

Bei anderen geschützten Arten sind die Beeinträchtigungen im Rahmen von § 1a BouGB i. V.m. § 2a BouGB zu berücksichtigen.

(Auf der Seite: <http://www.wisia.de> kann nachgesehen werden, welche Art nach welchem Regelwerk geschützt ist).

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

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

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

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung vorgebrachten allgemeinen Ausführungen zu den Rechtsvorgaben in Bezug auf den Artenschutz werden zur Kenntnis genommen.

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

Die oben bereits erläuterten Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes werden in den Umweltbericht eingearbeitet. Die Festsetzung zu "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (welche u.a. bereits die großflächige Beleuchtung von Fassaden untersagt) wird um die Unzulässigkeit einer Beleuchtung von Werbeanlagen in Richtung Westen sowie um Empfehlungen zur Vermeidung von Vogelschlag ergänzt. Bei Umsetzung der genannten Festsetzungen ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

<i>Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG i.R. einer überschlägigen Prüfung zu berücksichtigen: d.h. es ist zu klären, ob einem Plangebiet unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.</i> <i>Sind bereits auf dieser Ebene die Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erkennen ist auf der Grundlage einer prognostischen Einschätzung zu prüfen, ob in nachfolgendem Bebauungsplanverfahren eine artenschutzkonforme Lösung zu erwarten ist.</i>	
2. Bedenken und Anregungen 2.1 Landschaftszerschneidung und Biotopverbund, Summationseffekte (§ 20 LNatSchG, § 1 Absatz 5 BNatSchG, §§ 20, 21 BNatSchG) In der letzten Stellungnahme wurde darum gebeten wegen der hohen Eingriffe in den funktionellen Biotopverbund eine Untersuchung vor Ort durchzuführen. Tatsächlich sind einige Heckenstrukturen im Umfeld zum Bebauungsplan inzwischen de-facto geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG. Dieses Thema hätte mit einer Untersuchung abgearbeitet werden können. Diese Untersuchung steht aus bzw. ein Vorschlag, im Nahbereich die landschaftsprägende Böschung und deren Grünlandlebensräume und den Biotopverbund mittlerer Standorte sowie die Neuntöter-Zielartenkultisse mit einem Konzept aufzuwerten und die Wirkung der Bebauung damit zu minimieren. Ein Biotopverbundkonzept wurde bei	Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen zu den hochwertigeren Habitatslementen im näheren Umfeld des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Die Wirkungen der Bebauung auf die dort vorkommenden Tiere werden durch die oben erläuterten Artenschutz-Festsetzungen deutlich minimiert. Um den Biotopverbund westlich des Plangebietes zu stärken, wird zudem eine Wiesenböschung auf einer westlich liegenden Teilfläche der Fl.-Nr. 624 mit Gehölzen bepflanzt. Bei der Böschung handelt es sich um eine nach Süden gerichtete Fortsetzung der Gehölze im Bereich des Steilabbruchs sowie der sich nördlich daran anschließenden linearen Gehölzflächen, die wie auch die geplanten Pflanzungen in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Die Verlängerung der vorhandenen Heckenstrukturen in Richtung Süden verbessert nicht nur den Biotopverbund, sondern schafft auch eine Abschirmung in Richtung des Talraums der Wolferger Ach, von der auch das Landschaftsbild profitiert. Durch die Verwendung von Dornensträuchern wird zudem der potenzielle Neuntöter-Lebensraum aufgewertet.

der letzten Stellungnahme gefordert: "Sollte die Planung weitergeführt werden, ist ein Biotopnetzwerk mit funktionellen und flächigen Ausgleichsmaßnahmen zu erstellen". Eingriffe mit Trennwirkung sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken (§ 20 LNatSchG, § 1 Abs.5 BNatSchG). Zur Minimierung des Eingriffs sollte eine Reduktion der Bauhöhen aller Gebäudeteile um 3 m auf 66,00 mÜNN auf der gesamten westlichen Seite zur offenen Landschaft erfolgen (Gebäudeteile Reitenlager, Entsorgung, Werkstattweiterung), um die Eingriffe in die Landschaft zu minimieren. Weiterhin sollten in diesem westlichen Baulandbereich Dachbegrünungen als Festsetzung aufgenommen werden. Dies reduziert auch eine Aufheizung vor Ort in der Nähe von hochwertigen Lebensräumen, die durch die massive geplante Versiegelung zu erwarten ist. Bei der Festsetzung Nr. 2.23 wird gebeten den Pflanzstandort für Bäume auch hinsichtlich der Qualität zu definieren, damit die Bäume überhaupt eine Chance haben bei den angrenzenden versiegelten Asphaltflächen und sehr nah stehenden Gebäudelflächen aufzuwachsen (Wurzelschutz, Wirkung auf die Laubkronen durch Hitze). Als Ergänzung wird vorgeschlagen: "Die zu pflanzenden Bäume sind mit einem mind. 10 qm großen unversiegelten und begrünten Pflanzquartier auszustatten".	Die Bauhöhen betragen im westlichen Bereich 2,90 m (Entsorgung), 5,50 m (Waschhalle), 5,90 m (Werkstatt-Erweiterung), 7,00 m (Prüfstation) sowie 8,00 m bzw. 66,50 mÜNN (Reitenlager). Dies sind für Gewerbegebiete bereits sehr niedrige Höhen, die zudem durch ihre Staffelung verhindern, dass in Richtung freier Landschaft eine monotone Gebäudefront entsteht. Lediglich das Reitenlager liegt 0,50 m höher ÜNN als die von der Naturschutzbehörde angeregte Höhe. Da es jedoch nur 15 m breit ist, kann der durch die um 0,50 m höhere Höhe entstehende zusätzliche Eingriff in das Landschaftsbild als gering angesehen werden. Der Vorschlag, Teile der Dachflächen zu begrünen, wurde bereits in einem früheren Planungsstadium mit dem Vorhabenprüfer diskutiert und von diesem abgelehnt. Da Teile der Dachflächen durch die geplante Photovoltaikanlage überdeckt werden, kann die Aufheizung ohnehin nicht im selben Maße verhindert werden wie dies bei einem nicht überdeckten Grundstück der Fall wäre. Zudem tragen auch die im Süden und Westen geplanten Gehölzpflanzungen zur Abkühlung bei. Die Qualität des Pflanzstandorts wird bei den Hinweisen ergänzt. Da die angeregte Vorgabe (10 m² großes unversiegeltes und begrüntes Pflanzquartier) den Stand der Technik bzw. die gute fachliche Praxis wiedergibt, besteht kein Erfordernis diese festzusetzen; zudem fehlt es hierfür auch an der entsprechenden Rechtsgrundlage.
2.2. Landschaftsbild	Abwägung/Beschluss: Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde eine Sichtbarkeitsanalyse durchgeführt, welche innerhalb eines 2 km-Radius um das Vorhaben die

Es wird empfohlen, eine Visualisierung des Projektes in der Landschaft zur Verdeutlichung des Eingriffes in das Landschaftsbild zu erstellen	Flächen aufzeigt, von denen aus man die geplante Bebauung noch sehen kann. Zudem sind Ansichten des Vorhabens, welche auch das derzeitige Gelände darstellen, Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Eine noch weitergehende Visualisierung wird nicht für notwendig erachtet. Es erfolgt keine Planänderung.
2.3 Ausgleichsmaßnahmen Aus Sicht des Naturschutzes wäre eine Aufwertung von Flächen angrenzend vor Ort einem Kauf von Ökopunkten bei ReKo vorzuziehen.	Abwägung/Beschluss: Auf mündlichen Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde wird dem Bebauungsplan eine derzeit in Planung befindliche Ökokontomäßnahme im Hunauer Moor zugeordnet. Dieses im Wald liegende Moor befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Kißlegg etwa 2 km nordöstlich der Vorhabensfläche. Der Ausgleich erfolgt damit noch lokal. Zusätzlich dazu wird westlich des Plangebietes eine Wiesenböschung mit Gehölzen bepflanzt, um die Eingrünung des Vorhabens in Richtung des Talraums der Wolfegger Ach zu verbessern und damit die landschaftlichen Auswirkungen der Bebauung zu minimieren.
2.4 E/A Bilanzierung Bei der Bewertung der Bäume in den Verkehrsgrünflächen von Parkplätzen, Straßenrändern, Versickerungsmulden und Hauswänden ist nicht damit zu rechnen, dass Sie den dort genannten Baumdurchmesser erreichen werden. Hierfür sieht die gemeinsame Anwendung der ÖKVO mit den Ergänzungen in den Landkreisen FN, RV, SIG vor, dass mit 50% Abwertung vom max. möglichen Stammdurchmesser an einem guten Standort gerechnet wird. Deshalb wird darum gebeten,	Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird gefolgt und die Bilanzierung entsprechend angepasst.

mit einem Stammdurchmesser von max. 40 cm in der Bilanzierung zu rechnen.	
Schutzgut Boden zur Bilanzierung S. 50 und S. 52: Da im BP festgesetzt wird, dass maximal 4.600 m² versiegelt werden können, ist diese Versiegelung in der Bilanzierung auch anzusetzen und nicht ein verminderter Wert. Bilanzierung ist entsprechend zu korrigieren. Flächen mit Straßenbegleitgrün können in der Regel nur mit 1-1-1 bewertet werden, da es sich hier um Bankettbereiche oder Bereiche mit stark verdichtetem Untergrund handelt. Bitte ergänzen. Versickerungsbecken: können höchstens mit 1-1-1 bewertet werden, reine Retentionsbecken nur mit 0-1-1. Diese Bewertung gilt nicht nur für die Sohle, sondern auch für die Böschungsbereiche des Beckens. Letztige Bewertung ist zu korrigieren. Da fast das gesamte Gebiet abgegraben bzw. Teile auch aufgefüllt werden, können Grünflächen nur dann annähernd zu ihren ursprünglichen Bodenfunktionen bewertet werden, wenn ein entsprechender Bodenaufbau in den Festsetzungen festgesetzt wird. D.h. wenn im Bereich von Abgrabungen und Auffüllungen eine mind. 50 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht aus kulturfähigem Bodenmaterial aufgebaut wird, können maximal die ursprünglichen Wertigkeiten, bei höheren Wertigkeiten maximal 2-2-2 erreicht werden.	Abwägung/Beschluss: Bei der genannten Fläche von 4.600 m² handelt es sich nicht um die maximal zulässige Versiegelung, sondern um die maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche. Um die Gesamt-Versiegelung zu errechnen sind die zulässigen Grundflächen sowie die zusätzliche Straßenfläche im Bereich des Kreisverkehrs zu addieren. Dies ist bereits erfolgt; es ist damit kein vermindertes, sondern ein höherer Wert angesetzt. Dieser entspricht der insgesamt maximal zulässigen (Neu-)Versiegelung und ist damit die korrekte Grundlage für die Bilanzierung des Eingriffs in den Boden. Die weiteren Anregungen zur Bilanzierung des Schutzguts Boden werden aufgenommen und die Bilanzierung entsprechend angepasst. Die Mächtigkeit des Bodenaufbaus im Bereich zukünftiger Grünflächen (welche vorher abgegraben oder aufgefüllt wurden), ergibt sich aus dem Stand der Technik bzw. der guten fachlichen Praxis und wird in dem zu erarbeitenden Bodenschutzkonzept dokumentiert. Der Hinweis zum "Bodenschutz" wird um entsprechende Empfehlungen – getrennt für Flächen, auf denen Gehölze gepflanzt werden, oder auf denen lediglich eine Einsoart erfolgt – ergänzt.

	Bilanzierung sollte entsprechend den oben angeführten Punkten überarbeitet werden.		
	2.3 Ökokontomaßnahmen, Ziff. 3.1, "Zuordnung" Vor Satzungsbeschluss muss der Vertragsabschluss zum Erwerb der Ökopunkte vorliegen und die Zuordnung mit konkreter Benennung der jeweiligen Ökokontomaßnahme sowie Ökokontopunkte im Bebauungsplan erfolgen. Dem Landratsamt ist eine Kopie/Nachweis vorzulegen.	Abwägung/Beschluss: Die Feststellung zur rechtzeitigen Sicherung der zuzuordnenden Ökokontomaßnahme wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren entsprechend beachtet. Dem durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriff wird ein konkretes Maßnahmenpaket im Hunauer Moor zugeordnet. Dem Landratsamt wird ein entsprechender Nachweis zum Punkteerwerb übermittelt.	
1.3.13 BUNDgruppe Kiblegg/Argenbühl, Kiblegg Stellungnahme vom 29.02.2020:	Der Umfang der uns überlassenen Unterlagen lässt auf ein größeres Vorhaben schließen, das im wahrsten Sinne des Wortes in neue Gefilde vorstößt (Überquerung der L 265), zumal dafür auch der Flächennutzungsplan geändert werden muss. Jedoch muss die Bewahrung der Landschaft und das Beschränken auf möglichst wenig Flächenversiegelung höchste Priorität haben, zum Wohle seiner Bewohner.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zum geplanten Vorhaben wird zur Kenntnis genommen. Zwar ist es richtig, dass durch die vorliegende Planung bislang unbenutzte Flächen in Anspruch genommen und versiegelt werden. Dies ist nötig, um die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen. Der Gemeinde Kiblegg ist jedoch bewusst, dass ein möglichst effizienter Umgang mit der wertvollen und endlichen Ressource "Boden" insbesondere vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Ortsentwicklung unabdingbar ist. Die Inanspruchnahme neuer Flächen lässt sich jedoch nicht vollständig verhindern, wenn die Gemeinde ihrer Aufgabe zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung und gesunden Arbeitsverhältnisse für ihre Bevölkerung nachkommt. Bezüglich der Standortwahl wird insbesondere auf die geplanten Gewerbeflächen an der A 96 (IKOWA) verwiesen, die aber noch nicht zur Verfügung stehen. Durch die getroffenen Festsetzungen am jetzigen Standort wird jedoch darauf geachtet, den Eingriff in die Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten. Hierzu dienen sowohl Festsetzung zum Maß der baulichen	

	Nutzung, die eine möglichst effiziente Flächenausnutzung gewährleisten sollen, als auch Festsetzungen zur Grünordnung, die ein Einfügen des Vorhabens in die Landschaft und eine Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt gewährleisten sollen. Es erfolgt keine Planänderung.
Um zusätzlichen ortsnahen Raum für weitere Industrieansiedlungen in Kiblegg zu erschließen, bietet sich zunächst vorrangig eine Erweiterung des bestehenden Industriegebietes Zaisenhofen an. Nunnmehr handelt es sich um eine Planung, die einen bisher von Bebauung unberührten Landschaftsbestandteil betrifft. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, und der Vorstoß auf die andere Straßenseite setzt aufgrund Vorgaben des Landratsamtes die Errichtung eines Kreisverkehrs anstelle der jetzigen Einmündung an der Raiffeisenstraße voraus, der von der Gemeinde zu tragen wäre. Im vorliegenden Flächenänderungs- und Bebauungsplan finden wir hierzu keinen Hinweis. Wir bitten zunächst um Klärung, wie sich die Gemeinde dazu stellt (Planung).	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Kiblegg hat im Vorfeld der Planung mehrere Standorte im Rahmen einer Standortalternativenprüfung untersucht und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass sich der vorliegende Standort zur Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche eignet. Andere Flächen, insbesondere in räumlicher Nähe zum Gewerbegebiet Zaisenhofen, standen aufgrund naturschutzfachlicher sowie immissionsschutztechnischer Konflikte nicht zur Verfügung. Konkret wird das Gewerbegebiet Zaisenhofen durch naturschutzfachlich hochwertige Flächen (Streuweisen als Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kiblegg") im Süden beschränkt, im Norden und Osten kommen Erweiterungen aufgrund der Topographie und der angrenzenden Bebauung nicht infrage. Des Weiteren wäre die bestehende Verkehrsinfrastruktur nicht in der Lage, das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Die Gemeinde Kiblegg ist sich bewusst, dass durch die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche am geplanten Standort ein Eingriff in einen bislang unberührten Landschaftsbestandteil erfolgt. Dieser ist jedoch zur Ausweitung des gewerblichen Standortes erforderlich. Der Gemeinde Kiblegg ist bewusst, dass zur Erschließung des Gebietes die Errichtung eines Kreisverkehrs an der Landesstraße L 265 erforderlich ist. Die Kostenübernahme wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Aus anderen uns vorliegenden früheren Bebauungsplänen in der Nachbarschaft des jetzigen Gebietes schließen wir, dass es bereits weiträumigere Ideen zur Nutzung des Gebietes Kreuzbühl / Hungerbühl geben muss, ohne dass diese öffentlich bekannt sind. Wiederholt haben wir darauf hingewiesen, dass es uns nicht genügt, von einem Bebauungsplan zum nächsten zu springen und am Ende vor einem Flickenteppich zu stehen, der durch schrittweises Vorgehen über längere Zeit entstehen wird, ohne einem nachhaltigen Gesamtkonzept zu folgen. Solange dieses nicht bekannt ist und großräumige Planungen nicht weiter konkretisiert werden, bleibt uns konsequenterweise nur, zum vorliegenden Bebauungsplan des Elektro- und Mobilitätszentrums keine endgültige Stellungnahme abzugeben. Wir behalten uns jedoch eine überarbeitete Stellungnahme speziell für dieses Bauvorhaben zu einem späteren Zeitpunkt vor, sobald uns ein Überblick darüber ermöglicht wird, was zwischen projektierte südlicher Ortsumgebung (Südtangente) und den genannten Gebieten bis auf Höhe der gegenüberliegenden Shell-Tankstelle eigentlich passieren soll. Wir möchten betonen, dass es uns darum geht, bauliche Entwicklungen und Natur gleichermaßen zu entwickeln und zu versuchen, beides parallel zu gestalten.	Es erfolgt keine Planänderung. Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie obenstehend bereits ausgeführt wurde, hat die Gemeinde Kiblegg im Vorfeld der Planung mögliche Standortalternativen intensiv geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Gewerbegebietsausweisung zur Errichtung eines E- und Mobilitätszentrums am vorliegenden Standort städtebaulich sinnvoll ist. Des Weiteren sieht die Gemeinde zukünftig weitere gewerbliche Entwicklungen in diesem Bereich vor, die zu einem späteren Zeitpunkt durch die Aufstellung von Bauleitplänen entwickelt werden sollen. Es erfolgt keine Planänderung.
Offenbar ist das Elektro- und Mobilitätszentrum der Einstieg zur weiteren Nutzung des genannten Gebietes. Wir weisen auf den Punkt 219-12-13 TXT FNPä Mobilitätszentrum, 4.2.1.5 hin und erinnern daran, dass aufgrund Luftverunreinigungen / Geruchsbelästigung der in nördlicher und östlicher Lage davon bestehenden Wohnbebauung	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass die Gemeinde Kiblegg an dem Standort zukünftig weitere Gebietsausweisungen für gewerbliche Nutzungen vorsieht. Konkrete Planungen hierfür liegen jedoch

die damalige Gastrocknungsanlage neben der Kläranlage abgebaut werden musste, auch weil ihre Genehmigung befristet war. Dieser Umstand belegt, dass für eine eventuell angedachte Ansiedlung weiterer Industrien eine eingehendere Prüfung des Schutzzutages Luft/Klima zwingend erfolgen muss, oder dass alternativ eine zusätzliche Nutzung des Gebietes für die Zukunft ausgeschlossen wird im Vertrauen darauf, dass das Elektro- und Mobilitätszentrum keine oder höchstens sehr geringe Luftverunreinigungen emittieren wird. —

Unseres Erachtens ist es irrelevant, ob von der L 265 und vom östlich davon gelegenen Gewerbegebiet Schadstoff-Immissionen in den Projektbereich eingebracht werden. Zu untersuchen sind die zu erwartenden Wirkungen durch die Veränderung nach außen. Der Absatz 3 Punkt 4.2.1.5 ist in seiner Aussage nicht klar zu verstehen. Wir erachten eine Bewertung (dann auf der Grundlage real gemessener Daten) der Bedeutung der Kaliluftverzeugung und ihres Abflusses, insbesondere in Richtung der Wohnbesiedelungen zur Bewertung für angezeigt.

nach nicht vor. Der Gemeinde Kiblegg ist bewusst, dass im Rahmen der Aufstellung der jeweiligen Bauleitpläne zu gegebener Zeit die Belange des Immissionsschutzes zu prüfen sind.

Der Verweis auf den notwendig werdenden Abbau der Gastrocknungsanlage auf Grund von Belastungen bestehender Wohnbebauung wird zur Kenntnis genommen.

Der Heizenergiebedarf des geplanten Vorhabens wird über eine Kombination von Luft-Wasser-Wärmepumpe und Gastherme abgedeckt. Die Wärmepumpe soll dabei die Grundlast erbringen (ca. 70 % im Jahresdurchschnitt), die Gastherme Spitzenlasten abdecken. Der Strombedarf wird im Jahreschnitt zu etwa 50 % über eine geplante Photovoltaik-Anlage abgedeckt. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zum Verbot für bestimmte luftverunreinigende Stoffe. Hierdurch ist sichergestellt, dass das geplante Vorhaben nur in sehr geringem Umfang Luftverunreinigungen verursacht wird. Die Frischluftschneise Richtung Osten wird freigehalten.

Der zitierte Abschnitt 4.2.1.5 ist Teil der Bestandsaufnahme des Umweltberichts. Daher werden die in das Plangebiet eingetragenen Immissionen als zu betrachtender Ausgangszustand aufgeführt. Die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen in Bezug auf das Schutzzut Klima/Luft werden unter dem Punkt 4.2.3.6 behandelt.

Der Absatz 3 lautet: "Die offene Fläche des Änderungsbereiches dient der lokalen Kaliluftproduktion. Diese Kaliluft fließt entlang den Hängen des Drumlins in alle Himmelsrichtungen ab, so dass auch ein Luftabfluss in Richtung der östlich liegenden Bebauung zu erwarten ist." Dies bedeutet, dass die vor Umsetzung der Bebauung (Ist-Zustand) im Plangebiet entstehende Kaliluft dem Gelände folgend auch nach Osten hin abfließt. Da auf Grund der Ausrichtung des

	Ebenso belegt der Punkt 4.2.1.6, dass auch dem Schutzgut Landschaftsbild an dieser Stelle zurecht eine hohe Priorität zuzumessen ist, die für die Notwendigkeit einer großräumigeren Betrachtung des gesamten Plangebietes spricht. Die bestehende Topographie kann durch zusätzliche Maßnahmen als Erholungsgebiet ausgebaut werden und Ausgleichsmaßnahmen dienen, denn es handelt sich hier um ein zusammenhängendes Gebiet mit Potential zur Naherholung, das auch den Bachlauf der Wolfegger Ach beeinflusst und nicht durch unbedachte Bebauung zerstört werden darf.
Drumlins die überwiegenden Luftströme nach Osten und Westen hin erfolgen und lediglich in geringerem Umfang nach Norden und Süden, sind für die nördlich liegenden Wohngebiete keine spürbaren Effekte zu erwarten. Eine Bewertung auf Grundlage real gemessener Daten wird auf Grund der – im Vergleich zum gesamten Ortsteil – überschaubaren Größe der Vorhabensfläche, welche zudem auf drei Seiten von freier Landschaft umgeben ist, nicht für notwendig erachtet.	Abwägung/Beschluss: Der Gemeinde ist die sensible landschaftliche Lage des Vorhabens bewusst. Sie hat daher auch alternative Möglichkeiten zur Erweiterung des Gewerbegebietes in Zaisenhofen geprüft. Nach Süden hin stellen die hier in räumlicher Nähe liegenden naturschutzfachlich hochwertigen Flächen (Streuweisen als Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kießlegg") eine Grenze für die Bebauung dar. In Richtung Norden sind die Flächen bereits überwiegend bebaut und in Richtung Osten besteht ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Erweiterungsabsichten, so dass hier immissionsschutzrechtliche Probleme eine bauliche Erweiterung verhindern. Zudem ist das geplante Vorhaben mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden, welches in anderen Bereichen des Gewerbegebietes Zaisenhofen nicht aufgenommen werden könnte. Um die Betriebsabläufe effizient zu gestalten, sollte der Neubau möglichst nah am Standort des bestehenden Hauptgebäudes erfolgen. Da an den anderen Rändern des Ortsteils Zaisenhofen aus o.g. Gründen keine Erweiterung möglich ist, entschied sich die Gemeinde letztendlich für den vorliegend überplanten Bereich. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, werden zusätzlich zu der Vorhabens-Eingrünung durch Baumpflanzungen entlang der

	Grundstücksgrenzen auf einer westlich des Vorhabensgebietes liegenden Böschung pflanzungen vorgenommen. Von diesen Pflanzungen profitiert langfristig auch der Talraum der Wollegger Ach als Naherholungsgebiet.
Dem Bebauungsplan für das Elektro- und Mobilitätszentrum entnehmen wir, dass dafür fällige Ausgleichsmaßnahmen ausnahmslos über Ökopunkte erbracht werden sollen. Dieser Idee möchten wir nachdrücklich widersprechen, denn die Natur hat von Ökopunkten keinen greifbaren Nutzen. Nur konkrete Maßnahmen können zum Schutz der Natur etwas beitragen und sollten angesichts des fortschreitenden Artenverlustes Priorität haben. Daher schlagen wir vor, sich von der Idee der Wohnbebauung des Gebietes Löhle (Tiny Houses) total zu lösen, dieses Gebiet gänzlich dem Naturschutz zu widmen und hier die Ausgleichsmaßnahmen für die neue Bebauung zu schaffen. Das Ufer bzw. der Verlauf der Wollegger Ach in diesem Bereich und weiter flussabwärts schreit doch geradezu nach einer Renaturierung und bietet sich zur Gestaltung von Biotobverbunden, wie sie im Kreis RV angedacht sind, in besonderer Weise an. Deshalb fordern wir die Gemeinde auf, im Hinblick auf die Natur endlich einmal groß zu denken, zu planen und zu handeln.	Abwägung/Beschluss: Dem Bebauungsplan wird eine derzeit in Planung befindliche Ökokorridormaßnahme im Hunauer Moor zugeordnet. Dieses im Wald liegende Moor befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Kitzlegg etwa 2 km nördlich der Vorhabensfläche. Der Ausgleich erfolgt damit lokal durch ganz konkrete Maßnahmen, in diesem Fall durch die Aufwertung eines Rauschbeeren-Moorkiefernwaldes sowie Habitatverbesserungen für die Kreuzotter und für Amphibien. Die geplante Nutzung des Gebietes Löhle bleibt damit unberührt.
Im Besonderen fordern wir: 1) Öffentliche Darlegung der großräumigen in die Zukunft schauen- den Planungen zwischen Löhleweg / Wollegger Ach bis auf Höhe Shell-Tankstelle unter Einbeziehung der Südtangente und der angedachten Kreisverkehre an der Shell-Tankstelle sowie in Höhe des Käserswerkes.	Abwägung/Beschluss: Zu Punkt 1) Die gemeindlichen Überlegungen sind ausreichend wiedergegeben. Eine detaillierte Planung wird öffentlich vorgelegt, sobald die Gemeinde dazu bereit ist. Zu Punkt 2) Die aktuellen Planung zur Ortsumfahrung sind aufgrund der hohen Komplexität in Verbindung mit der umfangreichen Abstimmung mit Landkreis

		2) Darlegung der gesamten Planung der westlichen Umgehungsstraße durch bzw. um das Gebiet Kreuzbühl parallel zur L 265. 3) Darlegung der Planung betreffend Anlage 2019-12-13-TEXT FNPä Mobilitätszentrum, Punkt 4.2.3.1, "parallel laufendes Änderungsverfahren für das Gewerbegebiet Motan". Was ist damit gemeint? 4) Festlegung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Wolfegger Ach vor Beginn irgendwelcher baulichen Tätigkeiten hinsichtlich des neuen Industriegebietes jenseits der L 265 einschließlich des dafür notwendigen Kreisverkehrs (CEF-Maßnahmen). Ohne diese Unterlagen ist uns eine abschließende und fundierte Stellungnahme zum Bauvorhaben Elektro- und Mobilitätszentrum nicht möglich, da dieses offensichtlich nur einen Teil der gesamten Planungsideen widerspiegelt.	und Land nicht wiedergegeben. Dies sprengt den Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Auf die Beratungen des Gemeinderates zur Bürgerbeteiligung wird verwiesen. Zu Punkt 3) Bei dem Abschnitt handelt es sich um einen textlichen Fehler. Es muss heißen: "Parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 'Elektro- und Mobilitätszentrum' " aufgestellt. Der Passus wird redaktionell korrigiert. Zu Punkt 4) Gemäß artenschutzrechtlichem Kurzbericht sind für das vorliegende Vorhaben keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Der Ausgleich erfolgt größtenteils über die Zuordnung von Ökopunkten aus einem Maßnahmenpaket, das derzeit für das Hunauer Moor ausgearbeitet wird. Zudem wird im unmittelbaren Nahebereich des Vorhabens — im Übergangsbereich zum Talraum der Wolfegger Ach — eine Böschung mit Gehäusen bepflanzt, um den Biotopverbund zu stärken und eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild zu erzielen.
1.3.14 IHK Bodensee-Oberschwaben, Weingarten Stellungnahme vom 20.02.2020:	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 16.05.2018. Wir haben keine weiteren Anmerkungen.	<i>Stellungnahme vom 16.05.2018:</i> <i>Wir begrüßen es, wenn die Gemeinde Kiblegg neue Gewerbeflächen schafft für die Erweiterung des Autohauses Stützenberger und für weitere ortsansässige Unternehmen. Die Gemeinde besitzt keine Gewerbe-</i>	Abwägung/Beschluss: Der Verweis auf die Stellungnahme vom 16.05.2018 wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung. Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Der Begriff "Elektro- und Mobilitätszentrum" verweist auf den Anspruch des Vorhabens, über den Leistungsumfang eines Autohauses hinaus zu gehen. Der Begriff "Autohaus" wird als zu eng betrachtet. Im Rahmen der Mobilitätswende

		<i>beeinflussen mehr, insofern ist eine Neuausweisung notwendig zur Sicherung des Bestandes der Unternehmen und der Arbeitsplätze am Ort.</i> <i>Interessieren würde mich die Antwort auf die Frage, warum die Gemeinde den Bebauungsplan "Elektromobilitätszentrum Kiblegg" nennt? Aus den Unterlagen geht nicht hervor, dass an diesem Standort besondere Einrichtungen entstehen, die diesen Titel begründen könnten. Hier würde ich mich über eine Antwort freuen.</i>	werden sich Veränderungen geben, die auch die wirtschaftliche Aktivität der Beteiligten betrifft. Auch die ebenfalls aufgenommene Autolackiererei spricht für den gewählten Namen. Die Bezeichnung ist durch die Auflistung der zulässigen Nutzungen ausreichend definiert. Am Namen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher festgehalten. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.15	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Reutlingen Stellungnahme vom 18.02.2020:	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Es sind ausreichend Reserven sowohl für Kupfer- als auch Glasfaser-Geschäftskundenanschlüsse vorhanden. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrens-service zu beantragen ist.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 31.01.2020 bis 03.03.2020 mit der Entwurfsfassung vom 13.12.2019 statt.

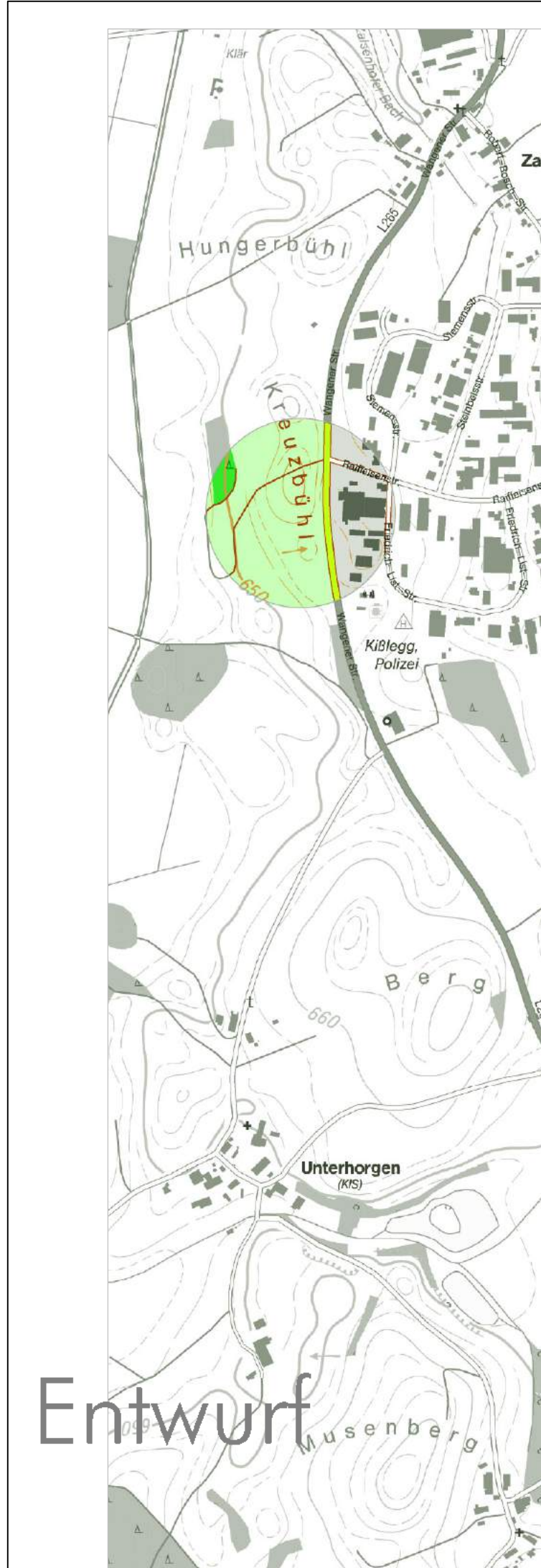
2.2 Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3 Vorschläge der Verwaltung oder der Planer

Von Seiten der einzelnen Sachgebiete/Referenten oder anderer Beteiligter liegen folgende Anregungen vor, die wie unten ausgeführt behandelt werden (Reihenfolge des Eingangs):

3.1.1	Autohaus Stützenberger und Archinetworks Gemeinsamer Vorschlag:	Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll um eine Autohackerei ergänzt werden.	Abwägung/Beschluss: Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden dementsprechend ergänzt.
-------	---	---	---

M 1: 500



Fassung 02.06.2020
Büro Steber
www.buerostieber.de

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

Entwurf

Entwurf



Gemeinde Kiblegg

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB) 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 13
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 16
5	Hinweise und Zeichenerklärung 17
6	Satzung 23
7	Begründung — Städtebaulicher Teil 25
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 34
9	Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil 70
10	Begründung — Sonstiges 71
11	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen 73
12	Begründung — Bilddokumentation 74
13	Verfahrensvermerke 76

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

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

Zulässig sind:

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

- 2.2** GR m² **Maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit festgesetzten Abgrenzungen von unterschiedlichem Maß der Nutzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.3** **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche** Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch
— Stellplätze
— und Zufahrten
bis zu 4.600 m² überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4** GH m ü. NN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5** **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhe gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Photovoltaikanlagen, Aufzugsbauten, etc.).
Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6**  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

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

2.8



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

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

2.9



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:

— offene Stellplätze

— Fahrwege

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

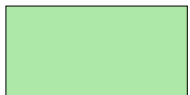
2.10



Verkehrsflächen

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

2.11



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

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

2.12



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.13



Einfahrt/Ausfahrt; für den jeweiligen Grundstücks-Abschnitt ist die Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche auf einen Bereich zu bündeln. Andere Ein- und Ausfahrten sind unzulässig. Die exakte

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

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

2.14



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

2.15

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.16

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

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

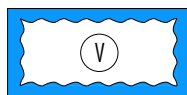
2.17

Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.18



Versickerungsbereich

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

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

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

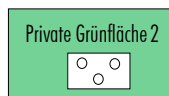
2.19



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

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

2.20



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

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

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

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

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

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

Die privaten Grünflächen sind als Extensivwiesen zu entwickeln.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

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

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

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

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.23 Luft verunreinigende Immissionen

Der Einsatz von festen und flüssigen Brennstoffen (z.B. Holz, Kohle, Heizöl usw.) ist unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Festbrennstoffe in Form von Pellets aus naturbelassenem Holz entsprechend DIN 517031-HP5 Ausgabe 2007 oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB).

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

2.24 Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.25



Zu pflanzender Baum, Standort auf der jeweiligen privaten Grünfläche um max. 3,00 m verschiebbar; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.27 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

- Für bodenbedeckende Bepflanzungen innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Fläche "Elektro- und Mobilitätszentrum" (d.h. nicht auf den festgesetzten Grünflächen) sind auch die in der u. g. Pflanzliste aufgeführten Bodendecker zulässig.
- Es sind mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume und Sträucher zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

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

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Sträucher

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

Bodendeckende Bepflanzung

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.28

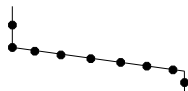


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung einer den Ortsrand eingrünende Hecke;

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.29



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

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

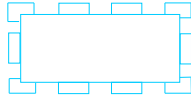
2.30



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

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

2.31



Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

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

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

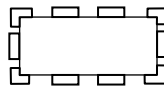
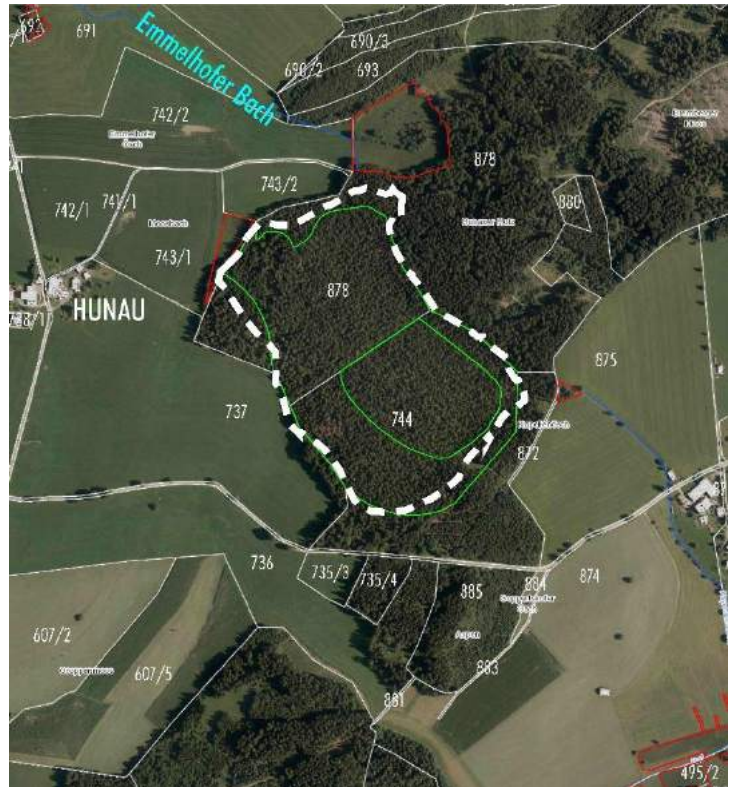
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Höhe von 252.094 Ökopunkten (davon 241.367 für das Vorhaben selbst und 10.727 für den Kreisverkehr) werden insgesamt 250.834 Ökopunkte aus einer Ökokontomaßnahme im Hunauer Moor (Teilflächen der Fl.-Nrn. 737, 744 und 878, siehe nachfolgende Planskizze 1) zugeordnet (Aufwertung eines Rauschbeeren-Moorkiefern-Waldes sowie Habitatverbesserungen für die Kreuzotter und für Amphibien). Zusätzlich hierzu wird dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff auf einem Teil der Fl.-Nr. 624 eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet, welche den verbleibenden Ausgleichsbedarf abdeckt (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe Planskizze 2).

Hinweis:

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

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

Planskizze 1



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

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

Planskizze 2



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

östlich im Bildausschnitt: Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes

Maßnahmen:

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

4.1



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

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

4.2

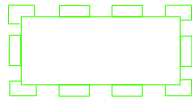
**Werbeanlagen auf der
für die Bebauung vorge-
sehene Fläche "Elektro-
und Mobilitätszentrum"**

Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen darf 25 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung freistehender Werbeanlagen ist unzulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen an Gebäuden muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.) und darf die Verkehrsteilnehmer nicht blenden oder täuschen.

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

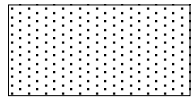
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

5.1



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

5.2



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

624

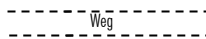
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4



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

5.5



Geplanter Weg (siehe Planzeichnung)

5.6



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

5.7 **Natur- und Artenschutz**

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

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

Gemäß den fachlichen Standards sind die zu pflanzenden Bäume mit einem mind. 10 m² großen unversiegelten und begrüntem Pflanzquartier auszustatten.

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

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

Um das Mortalitätsrisiko durch Vogelschlag an Glasflächen zu minimieren, wird empfohlen alle nach Westen orientierten Fensterfronten mit einer ungeteilten Fläche von mehr als 1,5 m² vogelschlagsicher auszuführen. Dabei sind die Vorgaben der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizer Vogelwarte zu beachten (s. artenschutzrechtlicher Kurzbericht in der Fassung vom 01.06.2020).

5.8 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

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

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

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

- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

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

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

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

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

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

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

5.9 Bodenschutz

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

Wird auf Flächen, die wieder Grünflächen mit Gehölzpflanzungen werden sollen, Boden abgetragen und/oder aufgetragen, so ist zur

Schaffung einer ausreichenden Grundlage für das Pflanzenwachstum ein mindestens 2,00 m mächtiges, durchwurzelbares Bodenprofil herzustellen. Durch entsprechende Gestaltung des Unterbaus ist die notwendige Wasserzügigkeit zu erreichen, um Vernässungen zu verhindern. Dabei ist auf die Mindestdurchlässigkeit der obersten Schicht des Unterbaus (Lockerung, Sickerhilfe, Neigung) zu achten. Ist auf den zukünftigen Grünflächen lediglich eine Wieseneinsaat vorgesehen, kann die durchwurzelbare bzw. kulturfähige Bodenschicht auf eine Mindestmächtigkeit von 0,30 m reduziert werden, da im vorliegenden Fall Extensivwiesen (d.h. Vegetation mit geringeren Nährstoffansprüchen) angestrebt werden.

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

Anfallender überschüssiger kulturfähiger Unterboden und Oberboden sollte möglichst hochwertig wieder verwertet werden.

Darüber hinaus sollte das Bodenmanagementkonzept folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

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

5.10 Brandschutz

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

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

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

Die Feuerwehr Kißlegg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die zuständigen Stützpunktwehren Wangen im Allgäu, Leutkirch im Allgäu und Bad Wurzach können – auf Grund einer Fahrtzeit > 5 min – die dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeuge nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, ist bei Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen, ein zweiter Rettungsweg herzustellen, der den Anforderungen der DIN 18065 entspricht.

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

5.11 Ergänzende Hinweise

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

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

unreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

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

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

5.12 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.

5.13 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Elektro- und Mobilitätszentrum" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom **02.06.2020**.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden insgesamt 250.834 Ökopunkte aus einer Ökokontomaßnahme im Hunauer Moor (Teilflächen der Fl.-Nrn. 737, 744 und 878) zugeordnet. Zusätzlich hierzu wird dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 624 (Teilfläche) der Gemarkung Kißlegg.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Elektro- und Mobilitätszentrum" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom **02.06.2020** sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom **02.06.2020**.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom **02.06.2020** Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Dachmaterialien und -farbe, die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen, **die verkehrliche Erschließung durch den Kreisverkehr**, die Versickerungsmulde sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 02.06.2020 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

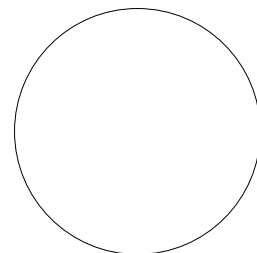
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig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

§ 5 In-Kraft-Treten

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

Kißlegg, den

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

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

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

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

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

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

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

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

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

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

7.2.2 Erfordernis der Planung

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

7.2.3 Übergeordnete Planungen

- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
- 2.5.11 Kleinzentren sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen in der Regel mindestens 8.000 Einwohner umfassen.
 - 2.6.2/Anhang "Landesentwicklungsachsen" Landesentwicklungsachse (Lindau/B.-) Wangen im Allgäu-Leutkirch im Allgäu (-Memmingen)

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
 - 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
 - Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
 - Karte zu 4 "Überregional bedeutsame naturnahe Landschaftsräume" Festlegung als Gebiet, das sich durch eine überdurchschnittliche Dichte schutzwürdiger Biotope oder überdurchschnittliche Vorkommen landesweit gefährdeter Arten auszeichnet und das eine besondere Bedeutung für die Entwicklung eines ökologisch wirksamen Freiraumverbunds und im Hinblick auf die Kohärenz des europäischen Schutzgebietsnetzes besitzt.
- 7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.1.5/Strukturkarte Ausweisung der Gemeinde Kißlegg als Kleinzentrum. In Kleinzentren soll der häufig wiederkehrende überörtliche Bedarf gedeckt werden.
 - 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
 - 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Kißlegg als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
- 7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Erhebliche Beeinträchtigungen der landesplanerischen Ziele in Bezug auf die "überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräume" sind nicht zu erwarten. Die Bereiche, die als Natura 2000-

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

- 7.2.3.4 Die Gemeinde Kißlegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 09.10.1997). Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft" und "Überörtliche Hauptverkehrsstraßen" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 7.2.3.5 Der Landschaftsplan der Gemeinde Kißlegg wurde zusammen mit dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan erstellt (Bearbeitung: Entwicklungs- und Freiraumplanung, Eberhard + Partner, Konstanz, März/Oktober 1996). Der Landschaftsplan stellt im Bestandsplan Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) dar. Entlang der Landes-Straße sieht der Landschaftsplan in seinem Maßnahmenkonzept die Pflanzung einer Baumreihe vor. Da die Baumreihe als Eingrünung des Ortsrandes gedacht ist, wird im Rahmen der vorliegenden Planung eine Eingrünung über Baum- und Strauchpflanzungen in Richtung Westen festgesetzt. Hierdurch ist - wie im Landschaftsplan als Ziel vorgegeben - eine Eingrünung des neuen Ortsrandes gesichert. Weitere Darstellungen und Zielaussagen des Landschaftsplanes sind nicht betroffen. Eine gesonderte Änderung des Landschaftsplanes ist somit nicht erforderlich.
- 7.2.3.6 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

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

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

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

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

7.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

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

7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

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

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

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

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

- 7.2.6.2 Als Festsetzungs-Alternative zu der Nutzung "Elektro- und Mobilitätszentrum" wäre auch ein Gewerbegebiet (GE) mit der Zweckbestimmung "Elektro- und Mobilitätszentrum" möglich. Die Festsetzung der vorhabenbezogenen Nutzung "Elektro- und Mobilitätszentrum" wurde gewählt, um der Gemeinde Kißlegg die größtmögliche Kontrolle über die Entwicklung in dem betroffenen Bereich an die Hand zu geben, dies erscheint vor allem mit Blick auf die bauliche wie auch landschaftlich und naturschutzfachlich sensible Lage sinnvoll.
- 7.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaft eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorrang, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die nicht eindeutig zu bestimmende Grundstücksgröße sowie der Vermeidung einer ausufernden Bebauung erforderlich. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall der neu geplanten Gebäudeteile streng an den Vorgaben des Nutzungskonzeptes des Vorhabenträgers, im Fall der bestehenden Gebäude an deren Ausmaße unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten.
 - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Spielgeräte etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten

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

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

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

7.2.7 Infrastruktur

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

7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über den Kreisverkehr an der Landes-Straße 265 ("Wangener Straße") an das Verkehrsnetz angebunden. Im Weiteren besteht durch die L265 eine Anbindung an die Autobahnauffahrt "Kißlegg" auf die (A 96).
- 7.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist fußläufig zu erreichen. Die Bushaltestelle "Kißlegg Zaisenhofen Raiffeisenstraße" befindet sich ca. 300 m östlich des Plangebietes im bestehenden Gewerbegebiet Zaisenhofen (Kreuzung Raiffeisenstraße/Steinbeisstraße).
- 7.2.8.3 Ein Fußweg im Norden schließt an den bestehenden Weg an und führt dadurch die Geh- und Radwegverbindung Richtung Westen fort.
- 7.2.8.4 Im Kreuzungsbereich der Wangener Straße/Raiffeisenstraße ist als Knotenpunktform ein Kreisverkehr mit einem Radius von 20 m vorgesehen. Um die Verkehrssituation in dem Bereich der bestehenden Kreuzung der Landstraße und der Gemeindestraße zu verbessern und die zusätzliche Belastung durch das Vorhaben aufnehmen zu können, eignet sich zur Verknüpfung dieser Straße ein Kreisverkehr sehr gut. Kreisverkehre haben ein hohes Sicherheitsniveau, wenn unter anderem ein möglichst senkrechtes Heranführen der Knotenpunktzufahrten an die Kreisfahrbahn, eine deutliche Umlenkung geradeausfahrender Fahrzeuge durch die Kreisinself und eine einstreifige Kreisausfahrt berücksichtigt werden.
- 7.2.8.5 An die Landes-Straße 265 (Wangener Straße) schließt ein, mit dem Regierungspräsidium abgestimmtes, Anbauverbot von 10 m an. Diese ist frei von baulichen Ablagen bzw. Einrichtungen zu halten.
- 7.2.8.6 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

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

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Elektro- und Mobilitätszentrum" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

- 8.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden eine für die Bebauung vorgesehene Fläche mit der Nutzungsart "Elektro- und Mobilitätszentrum" sowie umlaufende Grünflächen ausgewiesen. Zudem ist im nordöstlichen Bereich ein geplanter Kreisverkehr festgesetzt.
- 8.1.1.2 Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Zaisenhofen; der Ortsteil wird bisher im Westen von der Landes-Straße L 265 begrenzt und ist durch großflächige gewerbliche Bebauung geprägt. Das Plangebiet liegt westlich der Landes-Straße und damit im bisher landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Es wird wie die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen als Grünland genutzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Drumlin, welcher gebietsprägend ist. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Feldweg; etwa 50 m weiter westlich befindet sich im Bereich einer alten, verfüllten Kiesgrube ein kleines Wäldchen. In einer Entfernung von rund 250 m verläuft im Westen die Wolfegger Ach.
- 8.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Umsiedlung eines Autohauses, welches im bestehenden Gewerbegebiet Zaisenhofen ansässig ist. Durch den standortnahen Neubau sollen die baulichen Kapazitäten erweitert und damit die konzerninternen Vorgaben des Vertragsautohauses erfüllt werden. **Zudem sind auf der Baufläche eine Prüfhalle (TÜV) sowie eine Lackiererei vorgesehen.**
- 8.1.1.4 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sowie im Landschaftsplan der Gemeinde Kißlegg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Landschaftsplan sieht in seinem Maßnahmenkonzept entlang der Landes-Straße die Pflanzung einer Baumreihe vor. Der gewählte Standort ist auf Grund der angrenzenden Gewerbegebiete, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für die Umsiedlung des Autohauses in hinreichendem Maß geeignet. Einschränkungen der Eignung ergeben sich vor allem durch die Topographie, da sich innerhalb des Plangebietes ein Drumlin befindet.
- 8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung einer für die Bebauung vorgesehenen Fläche mit der Nutzungsart "Elektro- und Mobilitätszentrum" und festgesetzten Grundflächen (GR) von insgesamt **3.240 m²**. Umlaufend um die Baufläche sind Grünflächen zur Eingrünung des Betriebes und des zukünftigen Ortsrandes sowie zur Versickerung des Niederschlagswas-

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

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

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

8.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 252.094 Ökopunkten (davon 241.367 für das Vorhaben selbst und 10.727 für den Kreisverkehr) erfolgt durch den Ankauf von Ökopunkten aus einer Maßnahme im Hunauer Moor (Aufwertung eines Rauschbeeren-Moorkiefern-Waldes sowie Habitatverbesserungen für die Kreuzotter und für Amphibien, Teilflächen der Fl.-Nrn. 737, 744 und 878). Zusätzlich hierzu wird dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche knapp 100 m westlich des Plangebietes zugeordnet (Teil der Fl.-Nr. 624), auf der Gehölzpflanzungen zur Förderung des Biotopverbunds sowie zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens vorgesehen sind.

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

8.1.2.1 Regionalplan:

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

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

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

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

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

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

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

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

– Auch Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

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

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

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

die Böschungsbereiche zur Landesstraße L265 bis direkt an die Grenze bewirtschaftet werden und offene Bereiche mit Strukturelementen (z.B. Totholz, Lesesteinhäufen etc.) fehlen, ist innerhalb des Plangebietes oder in dessen direktem Umfeld kein Vorkommen der Zauneidechse zu erwarten. Bei dem Steilabbruch westlich des Plangebietes finden sich mehrere typische Habitatelemente eines Zauneidechsen-Lebensraumes. Im Rahmen der Begehung konnten zwar (vermutlich temperaturbedingt) keine Individuen nachgewiesen werden, ein aktuelles Vorkommen ist jedoch anzunehmen.

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

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

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

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

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

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



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

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächen-
gewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grund-
wasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die

Grundwasserneubildung sowie — abgeleitet aus den genannten Kriterien — die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Das anfallende Niederschlagswasser kann im Vorhabengebiet großflächig über den offenen Boden versickern.
- In einem der vier Baggerschürfe, die im Rahmen der Baugrunderkundung durchgeführt wurden, wurde bei 3,80 m unter Gelände (653,0 m ü. NN) ein Schichtwasserzutritt festgestellt. Grundwasser wurde in keinem der Aufschlüsse angetroffen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung.

Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Das FFH-Gebiet, die Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

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

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

— Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die bislang nur östlich der Landes-Straße vorhandene Bebauung greift auf die westliche Straßenseite über. Hierdurch verkleinert sich der Siedlungsabstand zu den westlich liegenden naturschutzfachlich hochwertigen Flächen im Bereich der ehemaligen Kies- bzw. Sandabbaustelle, ein hier denkbarer Biotopverbundkorridor verengt sich dadurch. Auf Grund einer Mindestentfernung von ca. 50 m sowie der nach Osten hin weitgehenden Abschirmung durch die Topografie ist jedoch davon auszugehen, dass die Gehölzstruktur auch nach der Umsetzung des Vorhabens weiter genutzt werden kann. Im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme wird der bestehende, linear in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gehölzgürtel durch Neupflanzungen nach Süden hin verlängert. Hierdurch kann der Biotopverbund gestärkt und eine bessere Abschirmung des Vorhabensgebietes in Richtung des Talraums der Wolfegger Ach erzielt werden.

— An dem Steilabbruch westlich des Plangebietes ist ein aktuelles Vorkommen der Zauneidechse anzunehmen. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Population (z.B. durch Beschattung) kann wegen der Entfernung zum Plangebiet ausgeschlossen werden. Die im Bereich des Steilabbruchs sowie nordwestlich des Plangebietes kleinflächig vorkommenden potenziell geeigneten Lebensräume für Neuntöter und Goldammer weisen wegen der Topographie praktisch keine Sichtbeziehung zum Plangebiet auf. Zu dem für den Gelbspötter am ehesten geeigneten Lebensraum (von älteren Laubgehölzen dominierter Bestand nördlich des Plangebietes) besteht

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

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert und im Plangebiet Flächen erhalten bzw. neu geschaffen werden, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Im Süden und Westen, kleinflächig auch im Nordosten, sind Grünflächen festgesetzt, auf denen Strauchgruppen sowie insgesamt 25 Bäume zu pflanzen sind. Weitere zwei Bäume sind auf dem eigentlichen Betriebsgelände zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolett Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen. Zudem dürfen Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, nicht beleuchtet werden. In Richtung Westen ist die Beleuchtung von Werbeeinrichtungen generell unzulässig, um zu verhindern, dass Fledermäuse, die im Bereich der westlich liegenden Gehölze jagen, durch nächtliche Beleuchtung gestört werden. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Zur Senkung des Restrisikos und der Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden wird empfohlen für nach Westen gerichtete Fensterflächen bzw. Glasfassaden mit einer Größe von mehr als 1,5 m² die Vorgaben der Vogelwarte Sempach "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

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

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

großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Zudem gehört zu den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der fachgerechte und schonende Umgang mit dem Boden im Rahmen der Bauausführung, wie er im Rahmen des Bodenmanagementkonzepts darzustellen ist (siehe Hinweis "Bodenschutz" unter Punkt 5.8).

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

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	– –
Bodenabtragung/-aufschüttung/-planie	Verlust des Drumlins als Archivfunktion der Landschaftsgeschichte	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen zunächst ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,70 ha offenen Boden betreffen. Zudem kann auf Grund des geplanten Entwässerungskonzeptes davon ausgegangen werden, dass der Großteil des eintreffenden Niederschlagswassers weiterhin unmittelbar vor Ort, wenn auch flächig auf die Bereiche der Versickerungsmulden konzentriert, dem Untergrund zugeführt wird. In Verbindung mit den weiteren u. g. Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Für Stellplätze Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzie-

ren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Alternativ können die nicht erwünschten Oberflächen mit Kunststoff o.ä. abschirmendem Material beschichtet sein.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
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		
Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

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

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

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

- Die Kaltluftentstehung wird durch die Versiegelung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die zu erwartende Versiegelung führt zu einer zunehmenden Wärmeabstrahlung und reduzierten Verdunstung im Gebiet. Da sich das Plangebiet auf einem Drumlin befindet und durch das Vorhaben hier zukünftig nur noch bedingt Kaltluft ab-

fließen kann, beeinträchtigt dies die Luftaustauschbahnen. Durch die Ausbildung von Grünflächen und die Pflanzung von Gehölzen können die zu erwartenden negativen Effekte auf das Kleinklima etwas verringert werden. Die Gehölze tragen zur Temperaturregulierung und Luftbefeuchtung bei und produzieren Frischluft.

- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Betriebs-Verkehr. Da der Strombedarf zu großen Teilen über die geplante Photovoltaikanlage auf den Dachflächen abgedeckt werden soll und zur Beheizung der Gebäude eine Luft-Wärme-Pumpe (in Kombination mit einer Gas-therme für die Spitzenlast) vorgesehen ist, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten (siehe hierzu den Punkt 8.2.3.9).
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Vorhaben Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, ist es explizit Ziel des Vorhabenträgers, die Energieeffizienz zu steigern und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückzugreifen.
- Auch im zukünftigen Vorhabengebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Gewerbenutzung und Betriebs-Verkehr	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Kfz- und Heizungsabgasen	–

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

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

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

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

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer und Sicherung bestehender Arbeitsplätze	+ +
	Störung der landschaftlichen Kulisse / der Sichtbeziehungen, Beeinträchtigung Naherholung	— —

betriebsbedingt

Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	—
--------------------------	---	---

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

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

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch die Heizanlagen der geplanten Gebäude zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können

auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Es ist vorgesehen, den Heizenergiebedarf von Autohaus und Prüfhalle über eine Kombination von Luft-Wärme-Pumpe und Gastherme abzudecken. Die Luft-Wärme-Pumpe soll dabei die Grundlast erbringen (etwa 70% im Jahresdurchschnitt), während die Gastherme die Spitzenlast abdecken soll (etwa 30% im Jahresdurchschnitt). Der Heizwärmebedarf der Lackiererei wird ausschließlich elektrisch über eine eigene kleine Wärmepumpe erbracht. Da durch die geplante Lackierkabine ein hohes Abwärmepotential aus der Trocknung zu erwarten ist und die Prozessabwärme der Kabine zur Beheizung des Gebäudes genutzt wird, ist bei dieser Pumpe in Relation zum Gebäudevolumen eine deutlich verringerte Heizwärmeabgabe erforderlich. Angesichts der Tatsache, dass so mit einer vergleichsweise geringen Menge an Heizungsabgasen gerechnet werden muss und Gasheizungen generell weniger Luftschadstoffe ausstoßen als andere fossile Energieträger, ist nicht mit einem relevanten Schadstoffausstoß aus dem Plangebiet zu rechnen.

- Um sicherzustellen, dass keine Luftschadstoffe in empfindliche Flächen wie Wohngebiete oder naturnahe Pflanzengesellschaften eingetragen werden, wird der Einsatz von festen und flüssigen Brennstoffen (z.B. Holz, Kohle, Heizöl usw.) durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen. Lediglich modernen Standards entsprechende Holzpellets, die schadstoffarm verbrennen, sind von dieser Regelung ausgenommen. Der Heizenergiebedarf der Gebäude darf zu max. 50 % durch Verbrennungsheizungen (Erdgas, Holzpellets) gedeckt werden. Hierdurch sollen die aus dem Plangebiet emittierten Luftschadstoffmengen minimiert und verbrennungsfreie Heizarten (z.B. Wärmepumpe, Solarthermie) gefördert werden. Dies entspricht den modernen energetischen Standards bzw. dem Stand der Technik.
- Durch die Flächenneuversiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann.
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des "Elektro- und Mobilitätszentrums" kann es zu einer Lichtabstrahlung in die umliegende freie Landschaft und das östlich anschließende Gewerbegebiet kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Außerdem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

8.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)

- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des lokalen Wasserkreislaufs durch vollständige Versickerung des auf den Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers unmittelbar vor Ort (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Wasser)
- fachgerechter und schonender Umgang mit dem Boden durch Erarbeitung und Umsetzung eines Bodenmanagementkonzepts vor bzw. im Rahmen der Bauausführung

8.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

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

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

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

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen auf der Baufläche E-Mobilität (festgesetzte Grundflächen plus gesetzlich zulässige Überschreitung um 50 %: $(2.200 + 240 + 170) \cdot 1,5$)	4.860	1	4.860
60.22, 60.23	mit teilversiegelten Belägen zusätzliche überbaubare Flächen auf der Baufläche E-Mobilität*	2.980	2	5.960
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Baufläche, unversiegelte Außenanlagen, z.B. kl. Grünstreifen)	2.712	4	10.848
60.21	Straßen- und Geh- bzw. Radwegflächen (inkl. Bestand)	2.086	1	2.086
33.70, 60.50	Straßenbegleitgrün	1.059	4	4.236
33.41, 33.70	Private Grünfläche (abzüglich der festgesetzten Fläche für Strauchpflanzungen, siehe nächste Zeile)	1.026	10	10.260
41.22, 42.20	Strauch-/Heckenpflanzungen auf privater Grünfläche	867	14	12.138
45.30b	Bäume auf privaten Grünflächen (mittelwertiger Biototyp), Neupflanzung, 25 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 40 cm	1.000	6	6.000
45.30a	Bäume auf der Baufläche E-Mobilität (geringwertiger Biototyp), Neupflanzung, 2 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 40 cm	80	8	640
	Summe Planung	15.590		57.028
	Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen			57.028
	Summe Bestand			129.005
	Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsbedarf)			-71.977

*Auf der Baufläche darf die festgesetzte Grundfläche (insgesamt 3.240 m²) um bis zu 4.600 m² überschritten werden. Dies schließt auch die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um 50 % mit ein, die bereits in der ersten Zeile berücksichtigt ist. Diese ist hier folglich abzuziehen, so dass sich folgende verbleibende Fläche ergibt: $4.600 \text{ m}^2 - 0,5 \cdot 3.240 \text{ m}^2 = 2.980 \text{ m}^2$.

8.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 71.977 Ökopunkten. Hiervon entfallen 3.171 Ökopunkte auf den Bereich des geplanten Kreisverkehrs und 68.806 Ökopunkte auf die Vorhabensfläche.

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

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

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

8.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in 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 (2-3-3). Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,666, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

8.2.4.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- auf der festgesetzten Baufläche "Elektro- und E-Mobilitätszentrum" vollständig versiegelbare Fläche (Summe der festgesetzten Grundflächen): $2.200 \text{ m}^2 + 240 \text{ m}^2 + 180 \text{ m}^2 + 620 \text{ m}^2 = 3.240 \text{ m}^2$
- Gemäß Festsetzung 2.3 können die festgesetzten Grundflächen neben der gesetzlich zulässigen Überschreitung um die Hälfte (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) mit teilversiegelten Belägen zusätzlich um bis zu insgesamt 4.600 m² überschritten werden. Zu der ersten Zeile addieren sich folglich: 4.600 m²
- festgesetzte Verkehrsflächen (inkl. bestehender Straßenfläche): 2.086 m²

Von dieser Gesamtfläche von 9.926 m² (3.240 + 4.600 + 2.086) muss die bereits im Bestand vorhandene Versiegelung ("Wangener Straße": 1.493 m²) abgezogen werden.

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 8.433 m².

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

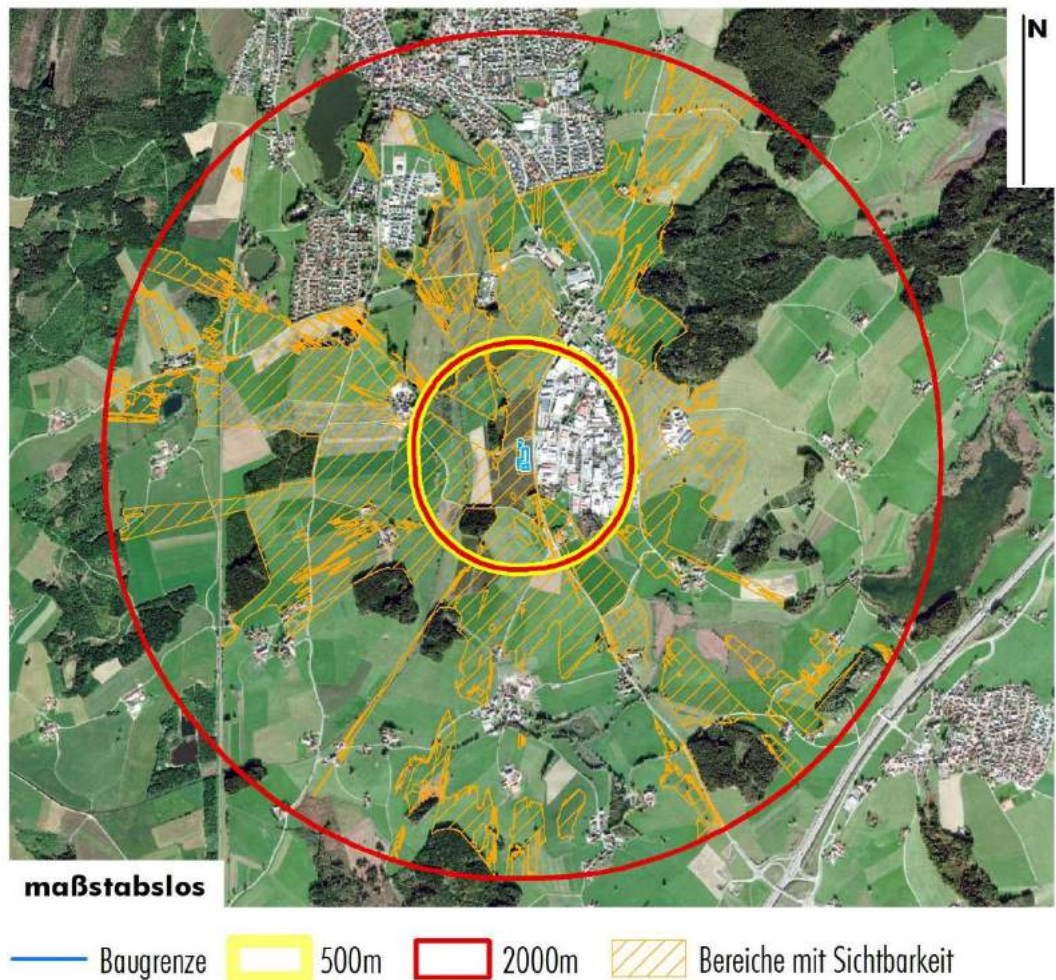
Teilfläche	Fläche in m ²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	8.433	2-3-3 (2,666)	0-0-0 (0)	10,66	89.896
Begleitgrünflächen*	243	2-3-3 (2,666)	1-1-1 (1,0)	6,66	1.618
Versickerungsflächen	569	2-3-3 (2,666)	1-1-1 (1,0)	6,66	3.790
Summe	9.245				95.304

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

- 8.2.4.10 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 95.304 Ökopunkten. Hiervon entfallen 7.556 Ökopunkte auf den Bereich des geplanten Kreisverkehrs und 87.748 Ökopunkte auf die Vorhabensfläche.

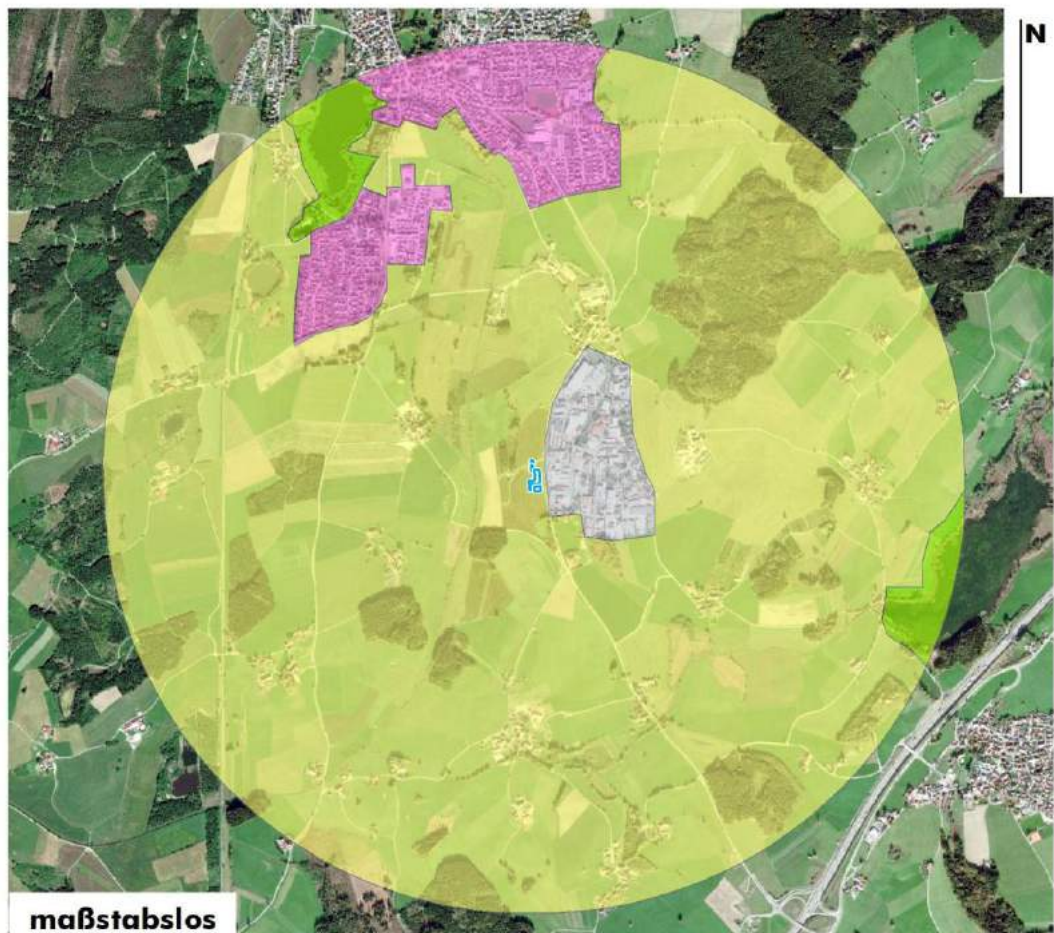
- 8.2.4.11 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

- 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 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



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

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



Bewertung der Raumeinheiten 1 2 3 4

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

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

$$\left[\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtigter} & \text{beeinträchtigter} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} \end{array} + \begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtigter} & \text{beeinträchtigter} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} \end{array} \right] \times \text{Erheblich-} \times \text{Wahrneh-} \times \text{Kompensati-} \\ \text{keitsfaktor} \times \text{mungskoeffizient} \times \text{onsflächen-} \\ \text{faktor (0,1)} \times \text{faktor (0,1)} \times \text{faktor (0,1)}$$

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

Wirkzone I

Raumeinheit 1		Erheblich-	Wahrnehmungs-	Kompensations-	Komp.-
Fläche [m ²]	Bedeutung	keitsfaktor	koeffizient	flächenfaktor	umfang
441.348	3	0,7	0,2	0,1	18.537

Wirkzone II

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Erheblich- keitsfaktor	Wahrnehmungs- koeffizient	Kompensations- flächenfaktor	Komp.- umfang
Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung				
3.154.930	3	814	4	0,7	0,1	0,1	66.276

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II **84.813**

8.2.4.12 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

8.2.4.13 Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens in Höhe von insgesamt 252.094 Ökopunkten werden zum größten Teil über den Ankauf von Ökopunkten aus einer Maßnahme im Hunauer Moor ausgeglichen (Aufwertung eines Rauschbeeren-Moorkiefern-Waldes sowie Habitatverbesserungen für die Kreuzotter und für Amphibien, Teilflächen der Fl.-Nrn. 737, 744 und 878). Zusätzlich hierzu wird dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche knapp 100 m westlich des Plangebietes zugeordnet (Teil der Fl.-Nr. 624), auf der Gehölzpflanzungen zur Förderung des Biotopverbunds, zur Aufwertung eines potenziellen Neuntöter-Lebensraumes sowie zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens vorgesehen sind (siehe Planskizze 2 unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"). Konkret soll hier auf einer etwa 100 m langen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden west-exponierten Böschung eine Feldhecke mit 7 Bäumen angelegt werden. Dabei sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden (Bäume: Stiel-Eiche, Sommer-Linde, Sal-Weide, Feld-Ahorn,

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

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (dieselbe wie im geplanten Baugebiet)	315	10	3.150
Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	315	14	4.410
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)				+ 1.260

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

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume (Vorhabensfläche)	– 68.806
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume (Kreisverker)	– 3.171
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (Vorhabensfläche)	– 87.748
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (Kreisverkehr)	– 7.556
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild (nur Vorhabensfläche)	– 84.813
Zukauf von Ökopunkten aus der Maßnahme im Hunauer Moor	+ 250.834
Gehölzpflanzungen auf der externen Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 624)	+ 1.260
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung	0

8.2.4.15 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Zusätzlich sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen.

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

8.2.5.1 Alternative Möglichkeiten zur Erweiterung des Gewerbegebietes in Zaisenhofen wurden geprüft. Nach Süden hin stellen die hier in räumlicher Nähe liegenden naturschutzfachlich hochwertigen Flächen (Streuwiesen als Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg")

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

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

- 8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

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

8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)

– Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)

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

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

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Kißlegg in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

8.3.3.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden eine für die Bebauung vorgesehene Fläche mit der Nutzungsart "Elektro- und Mobilitätszentrum" sowie umlaufende Grünflächen ausgewiesen. Zudem ist im nordöstlichen Bereich ein geplanter Kreisverkehr festgesetzt. Der überplante Bereich umfasst 1,56 ha.

8.3.3.2 Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Zaisenhofen; der Ortsteil wird bisher im Westen von der Landes-Straße L 265 begrenzt und ist durch großflächige gewerbliche Bebauung geprägt. Das Plangebiet liegt westlich der Landes-Straße und damit im bisher landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Es wird wie die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Drumlin, welcher gebietsprägend ist. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Feldweg; etwa 50 m weiter westlich befindet sich im Bereich einer alten, verfüllten Kiesgrube ein kleines Wäldchen. In einer Entfernung von rund 250 m verläuft im Westen die Wolfegger Ach. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, prägende Wirkung des Drumlins im Plangebiet auf das Landschaftsbild).

8.3.3.3 Etwa 800 m südöstlich befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg". Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung wurde die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem

Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 insbesondere in Bezug auf die Wirkfaktoren Lichtabstrahlung und Luftschadstoffeintrag untersucht (Büro Sieber, Fassung vom 28.05.2020). Demnach kann davon ausgegangen werden, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes kommt.

- 8.3.3.4 Etwa 180 m südlich befindet sich das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Gehölze S Zaisenhofen". Rund 250 m weiter westlich verläuft entlang der Wolfegger Ach das kartierte Biotop "Ufer der Wolfegger Ach". Zwischen den beiden genannten Biotopen verläuft gemäß dem vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Fachplan "Landesweiter Biotopverbund" ein Kernraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte. Die dargestellten Biotopverbund-Flächen werden von der Planung nicht beeinträchtigt.
- 8.3.3.5 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung sowie beim Schutzgut Landschaftsbild durch den Eingriff in einen Drumlin. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Eingriffsminderung sind für das Schutzgut Boden folgende Maßnahmen festgesetzt: Reduzierung des Versiegelungsgrades / Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sowie Vermeidung von Verunreinigungen durch Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei. Für das Landschaftsbild sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Eingriffsminderung folgende Maßnahmen festgesetzt: Pflanzung von Bäumen und Strauchgruppen entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze, naturnahe Durchgrünung des Vorhabensgebietes (Baumpflanzungen auf der Baufläche, Verwendung standortgerechter/heimischer Arten) sowie Verbot einer Beleuchtung von Werbeanlagen und einer flächenhaften Beleuchtung von Fassaden. Für das Schutzgut Arten/Lebensräume trifft der Bebauungsplan zusätzlich folgende den Eingriff reduzierende Festsetzungen: insektenfreundliche Beleuchtung, ausschließliche Verwendung nur schwach reflektierender Photovoltaik-Module sowie extensive Nutzung der privaten Grünflächen.
- 8.3.3.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 252.094 Ökopunkten (davon 241.367 für das Vorhaben selbst und 10.727 für den Kreisverkehr) wird überwiegend über den Ankauf von Ökopunkten aus einer Maßnahme im Hunauer Moor abgedeckt (Aufwertung eines Rauschbeeren-Moorkiefern-Waldes sowie Habitatverbesserungen für die Kreuzotter und für Amphibien). Zusätzlich hierzu wird dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche knapp 100 m westlich des Plangebietes zugeordnet (Teil der Fl.-Nr. 624), auf der Gehölzpflanzungen zur Förderung des Biotopverbunds sowie zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens vorgesehen sind.

8.3.3.7 Bei Nicht-Durchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

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

8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

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

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

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

Naturschutz und Forst (letztere jeweils nicht betroffen)), des Landesamtes für Denkmalpflege (zu möglichen archäologischen Zeugnissen) sowie des Landratsamtes Ravensburg (Sachgebiet Naturschutz zur Prüfung des Erfordernisses einer Landschaftsplan-Änderung, zur Prüfung der FFH-Verträglichkeit, zum Artenschutz, zur Notwendigkeit einer Umweltprüfung/eines Umweltberichts, zum Eingriff in den Drumlin/Landschaftsüberformung, zum Biotopverbund sowie zu notwendigen Ausgleichsmaßnahmen; Sachgebiet Bodenschutz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, dem Eingriff in den Drumlin, dem empfohlenen Bodenmanagement- und Verwertungskonzept und der Bodenbewertung im Rahmen der Eingriffsabarbeitung; Sachgebiet Grundwasser zur Wasserversorgung und zum Grundwasserschutz)

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

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

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

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

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

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

9.1.2 Werbeanlagen

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

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

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

10.1.2 Durchführungsvertrag

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

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,56 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kläranlage

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga

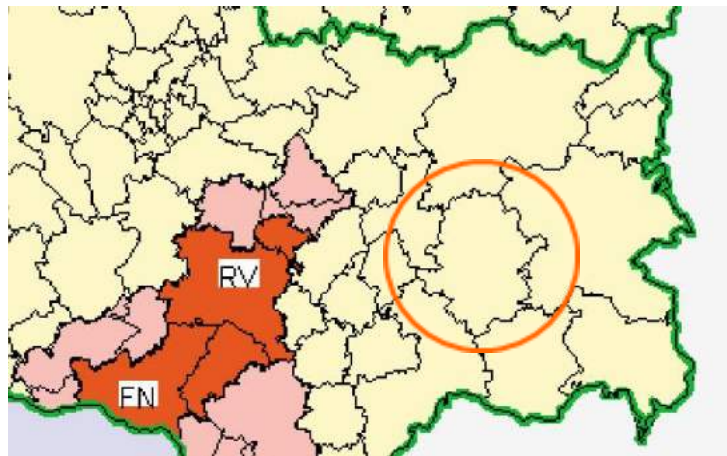
10.3 Zusätzliche Informationen**10.3.1 Planänderungen**

10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 02.06.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung

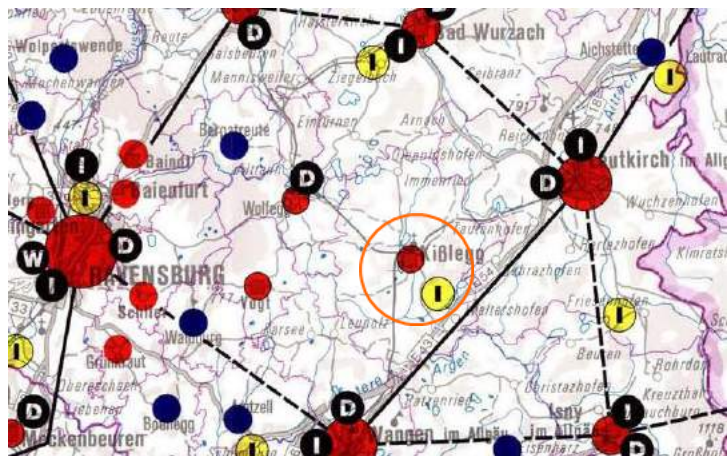
identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 08.07.2020 enthalten):

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

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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

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

Kißlegg, den

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

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

Kißlegg, den

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

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

Kißlegg, den

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Kißlegg, den

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

13.5 Ausfertigung

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

Kißlegg, den

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

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

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

Kißlegg, den

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

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

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

Kißlegg, den

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

Plan aufgestellt am: 13.12.2019

Plan geändert am: 02.06.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung und Projektleitung

David McLaren

Landschaftsplanung

Heidrun Ernst

Immissionsschutz

Michael Wachten

Artenschutz

Marion Tonn

Recht

Beate Jahn

Verfasser:

.....

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

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

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