

Gepl. Rat mit Bürger
Nr. 11: BLP/2006/21/401-621.31-0
vom - 7. DEZ. 2023
Landratwahltag



Gemeinde Kießlegg

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der
6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	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 12
5	Begründung – Sonstiges 40
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 42
7	Begründung – Bilddokumentation 43
8	Verfahrensvermerke 45

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I, S. 1041), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.3.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- 1.5 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.6 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kißlegg die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" in öffentlicher Sitzung am 11.10.2023 festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches, ursprüngliche Darstellungen

3.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich östlich des "Stolzenseeweges", im Norden der Gemeinde Kißlegg, ca. 250 m südöstlich des "Obersees". Südlich bzw. südöstlich des Änderungsbereiches besteht das Betonwerk Hans Rinninger u. Sohn GmbH u. Co. KG, im Südwesten die Bebauung entlang des "Stolzenseeweges". Im Nordwesten grenzt der Änderungsbereich an den "Stolzenseeweg" sowie jenseits davon an die freie Landschaft Richtung "Obersee". Im Norden sowie Nordosten ist der Änderungsbereich ebenfalls von freier Landschaft umgeben. Angrenzend befinden sich zahlreiche Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, Biotop).

3.1.2.2 Im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches befinden sich zahlreiche ehemalige Betriebsgebäude und -hallen der früheren Firma Charles River Wega (Tierzucht), darunter auch eine Betriebsleiterwohnung. Im nördlichen Bereich befinden sich einige Gehölze und Grünflächen. Auch im Osten wird der Änderungsbereich durch umfangreiche Gehölze begrenzt. Die übrigen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die überwiegenden Teile des Geländes steigen nach Südosten hin leicht an.

3.1.2.3 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den betreffenden Bereich bislang gewerbliche Bauflächen (G) dar.

3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**3.2.1 Erfordernis der Planung**

3.2.1.1 Der frühere Standort der Firma Charles River Wega (Tierzucht) im Nordwesten des Änderungsbereiches wird teilweise seit einiger Zeit nicht mehr genutzt (Leerstand) und wurde mittlerweile verkauft. Für diese Gebäude sowie die umgebenden Flächen soll nun die Nachnutzung geregelt werden. Im Bereich des Gebäudebestandes soll dies durch eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen erfolgen. Eine solche Nutzungsmischung, wie sie durch die Darstellung gemischter Bauflächen (M) ermöglicht wird, erscheint aufgrund der räumlichen Nähe zum Gewerbegebiet, der Siedlung mit gemeindlicher Infrastruktur (u.a. Bahnhof) und dem naheliegenden Strandbad sinnvoll. Die bestehenden Gebäude (Wohnen und Gewerbe) sollen dabei zu großen Teilen bestehen bleiben und wieder genutzt werden.

- 3.2.1.2 Für den Bereich südlich und östlich des Gebäudebestandes der ehemaligen Firma Charles River Wega liegt eine Anfrage zur Realisierung eines Energieparks (Freiflächen-Photovoltaikanlage) vor, dessen Energie direkt vor Ort genutzt werden soll. Die planerische Voraussetzung hierfür kann durch die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "PV-Anlage" geschaffen werden.
- 3.2.1.3 Bisher sind im Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Diese Art der Nutzung grenzt direkt an mehrere Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, Biotop) an. Grundsätzlich ist der Standort gewerblicher Bauflächen direkt angrenzend an zahlreiche Schutzgebiete naturschutzfachlich sehr kritisch zu sehen. Der direkte Nutzungsübergang von Gewerbeflächen zu Schutzgebieten soll daher abgeschwächt werden, um Fehlentwicklungen in diesem umweltfachlich sensiblen Bereich auszuschließen. Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "PV-Anlage" zur Schaffung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage wird ein Puffer zwischen der intensiveren Nutzung im Westen und Süden und den umliegenden Schutzgebieten geschaffen. Darüber hinaus werden im Osten des Änderungsbereiches Waldflächen und im Norden Grünflächen dargestellt, um die Pufferwirkung zur freien Landschaft hin noch zu verstärken.
- 3.2.1.4 Lediglich die noch unbebauten Bereiche zwischen dem Änderungsbereich und der bereits bestehenden Bebauung entlang des "Stolzenseeweges" im Westen und dem Betonwerk Rinninger im Süden können als weniger sensibel erachtet und daher als gewerbliche Bauflächen (G) erhalten bleiben. Sie werden deshalb von der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ausgenommen.
- 3.2.1.5 Die geplante Nachnutzung der zu überplanenden Flächen durch eine gemischte Nutzung im Nordwesten, durch eine südlich und östlich angrenzende Freiflächen-Photovoltaikanlage, deren Energie direkt vor Ort vom bestehenden Betonwerk Rinninger und weiteren, neu anzusiedelnden Gewerbebetrieben im Bereich der geplanten gemischten Bauflächen (M) und der bereits bestehenden, aber noch unbebauten gewerblichen Bauflächen (G) genutzt werden kann, ergibt ein schlüssiges und nachhaltiges Gesamtkonzept für die Reaktivierung derzeit ungenutzter bzw. untergenutzter Flächen am nördlichen Ortsrand von Kiblegg. Gleichzeitig können damit und durch die Darstellung von Wald- und Grünflächen zur freien Landschaft hin etwaige negative Auswirkungen auf umgebende Schutzgebiete abgemildert werden. Dieses Gesamtkonzept soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" umgesetzt werden. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die planerischen Voraussetzungen hierfür. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, den rechtgültigen Flächennutzungsplan im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" zu ändern.

3.2.2 Übergeordnete Planungen

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

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 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.
- 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

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

- 2.1.5/Strukturkarte Ausweisung der Gemeinde Kißlegg als Kleinzentrum. In Kleinzentren soll der häufig wiederkehrende überörtliche Bedarf gedeckt werden.
- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde 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.

- 3.2.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:
- 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
 - 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002): Mittelbereich Wangen mit den Gemeinden Achberg, Amtzell, Argenbühl, Kißlegg, Wangen im Allgäu.
 - 2.2.4 (Z) 1 Als Kleinzentren der Region Bodensee-Oberschwaben werden die Gemeinden Altshausen, Herberlingen, Hohentengen, Kißlegg, Krauchenwies, Kressbronn a.B., Meersburg, Ostrach, Stetten a.k.M., Vogt / Wolfegg und Wilhelmsdorf festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt.
 - 2.3.1 (N/Z) 1/ "Strukturkarte" Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Landesentwicklungsachsen werden in der Region Bodensee-Oberschwaben wie folgt konkretisiert und in der Strukturkarte dargestellt: (Lindau) – Wangen i.A. – Kißlegg – Leutkirch i.A. – (Memmingen)
 - 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.
 - 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
 - 2.4.0 (N) 3 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 (PS 3.1.9, LEP 2002).

- 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.
- 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.
- 2.4.2 (Z) 2 Als Siedlungsbereiche werden folgende Gemeinden festgelegt. Ist die verstärkte Siedlungstätigkeit in geeigneten Teilorten der Gemeinde zu konzentrieren, sind diese in Klammern benannt. In allen anderen Fällen ist die Siedlungsentwicklung in den Gemeindehauptorten zu konzentrieren. Die Kleinzentren Altshausen, Ostrach, Herberdingen, Hohentengen, Kißlegg, Krauchenwies, Stetten a.k.M., Vogt / Wolfegg und Wilhelmsdorf.
- 2.4.2 (G) 3 In den Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnraum für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
- 2.5.0 (G) 4 Vorhandene Bausubstanz soll soweit möglich zur Schaffung von Wohnraum ausgebaut und erweitert werden. Eine Mobilisierung von Leerständen ist anzustreben.
- 3.2.1 (Z) 1 Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (Biotopverbund) Gem. den in PS 3.2.0 genannten allgemeinen Grundsätzen und Zielen, insbesondere zur Sicherung und Entwicklung eines regionalen Biotopverbundsystems, sind im Regionalplan Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.
- 3.5.0 (G) 5 Vor der Ausweisung neuer Gewerbegebiete oder geeigneter Sondergebiete (z.B. Freiflächen-Photovoltaik) soll geprüft werden, ob durch eine Absenkung des Geländes aufgrund vorheriger Kiesentnahme eine bessere Einbindung in die Landschaft erreicht werden kann, unter der Voraussetzung, dass hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Dabei

soll mindestens die vorherige Schutzwirkung der ungesättigten Zone wiederhergestellt werden.

- 3.2.2.3 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.
- 3.2.2.4 Das Ziel (PS) 3.1.9 des Landesentwicklungsplanes (LEP) (Ausrichtung der Siedlungsentwicklung am Bestand, Verringerung der Flächeninanspruchnahme, Nachverdichtung) wird durch die vorliegende Planung wie folgt eingehalten: Durch die Ausweisung gemischter Bauflächen (M) im Nordwesten des Änderungsbereiches wird eine sinnvolle und flexible Form der Nachnutzung bestehender, derzeit ungenutzter Gebäude erzielt. Im Anschluss an die bestehende Bebauung südwestlich und südlich des Änderungsbereiches bleiben gewerbliche Bauflächen (G) erhalten. Auf diese Weise wird die bestehende Bebauung nachgenutzt bzw. in einem verträglichen Umfang ergänzt. Im Übergang zu den Schutzgebieten außerhalb des Änderungsbereiches wird bewusst eine weniger intensive Nutzung durch eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "PV-Anlage" für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage dargestellt, um einen Puffer zwischen gewerblicher Nutzung und den schutzwürdigen Bereichen zu schaffen. Richtung Norden und Osten werden diese Pufferflächen zusätzlich durch Wald- und Grünflächen umgrenzt. Eine Ausweisung dieser Übergangsf lächen als gewerbliche Bauflächen (G) mit Solarenergieanlagen auf den Dächern der Gewerbegebäude würde zwar § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) sowie dem Ziel 2.4.0 (Z) 2 des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (flächeneffiziente Nutzung) entsprechen, jedoch wäre eine Verträglichkeit dieser intensiven Nutzung mit den direkt angrenzenden Schutzgebieten nicht gegeben. Eine flächeneffiziente Nutzung wird dafür im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch ein geeignetes Festsetzungskonzept zum Maß der baulichen Nutzung in den weniger sensiblen Bereichen erzielt.
- 3.2.2.5 Der schutzbedürftige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorrangbereich) Nr. 16 "das Gründlenried, das Rötseemoos und der Obersee" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorrangbereiches liegt nördlich und östlich des Änderungsbereiches.
- 3.2.2.6 Das Landschaftsschutzgebiet "Rötsee" grenzt direkt im Norden und Osten an den Änderungsbereich an, das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" direkt im Westen. In mittelbarer Entfernung befinden sich einige kartierte Biotope in westlicher, nördlicher und nordöstlicher Richtung. Das Wasserschutzgebiet "Rappenbühl" liegt nordöstlich des Änderungsbereiches in ca. 200 m Entfernung.
- 3.2.2.7 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.2.2.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.3.1 Stand vor der Änderung

3.3.1.1 Die Gemeinde Kiblegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 09.10.1997). Der betreffende Bereich ist hierin als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

3.3.2 Inhalt der Änderung

3.3.2.1 Der nordwestliche Änderungsbereich wird als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

3.3.2.2 Der südliche Änderungsbereich wird als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "PV-Anlage" dargestellt.

3.3.2.3 Der nördliche Änderungsbereich wird als Grünfläche dargestellt.

3.3.2.4 Der östliche Änderungsbereich wird als Waldfläche dargestellt.

4 **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**

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

4.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1.1 Der zu ändernde Bereich befindet sich im Norden der Gemeinde Kißlegg, ca. 250 m südöstlich des "Obersees". Im Süden sowie Südosten grenzt der Änderungsbereich an das Betonwerk "Hans Rinninger u. Sohn GmbH u. Co. KG", im Südwesten an die bestehende Bebauung entlang des "Stolzenseeweges", im Nordwesten an den "Stolzenseeweg" sowie jenseits davon an die freie Landschaft Richtung "Obersee". Im Norden sowie Nordosten ist das Änderungsgebiet ebenfalls von freier Landschaft umgeben.

4.1.1.2 Für den Bereich südlich und östlich des Gebäudebestandes der ehemaligen Firma Charles River Wega liegt eine Anfrage zur Realisierung eines Energieparks (Freiflächen-Photovoltaikanlage) vor, dessen Energie direkt vor Ort genutzt werden soll. Die planerische Voraussetzung hierfür kann durch die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "PV-Anlage" geschaffen werden.

4.1.1.3 Bisher sind im Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Diese Art der Nutzung grenzt direkt an mehrere Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, Biotop) an. Grundsätzlich ist der Standort gewerblicher Bauflächen direkt angrenzend an zahlreiche Schutzgebiete naturschutzfachlich sehr kritisch zu sehen. Der direkte Nutzungsübergang von Gewerbeflächen zu Schutzgebieten soll daher abgeschwächt werden, um Fehlentwicklungen in diesem umweltfachlich sensiblen Bereich auszuschließen. Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "PV-Anlage" zur Schaffung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage wird ein Puffer zwischen der intensiveren Nutzung im Westen und Süden und den umliegenden Schutzgebieten geschaffen. Darüber hinaus werden im Osten des Änderungsbereiches Waldflächen und im Norden Grünflächen dargestellt, um die Pufferwirkung zur freien Landschaft hin noch zu verstärken. Lediglich die noch unbebauten Bereiche zwischen dem Änderungsbereich und der bereits bestehenden Bebauung entlang des "Stolzenseeweges" im Westen und dem Betonwerk Rinninger im Süden können als weniger sensibel erachtet und daher als gewerbliche Bauflächen (G) erhalten bleiben. Sie werden deshalb von der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ausgenommen.

4.1.1.4 Die geplante Nachnutzung der zu überplanenden Flächen durch eine gemischte Nutzung im Nordwesten, durch eine südlich und östlich angrenzende Freiflächen-Photovoltaikanlage, deren Energie

direkt vor Ort vom bestehenden Betonwerk Rinninger und weiteren, neu anzusiedelnden Gewerbebetrieben im Bereich der geplanten gemischten Bauflächen (M) und der bereits bestehenden, aber noch unbebauten gewerblichen Bauflächen (G) genutzt werden kann, ergibt ein schlüssiges und nachhaltiges Gesamtkonzept für die Reaktivierung derzeit ungenutzter bzw. untergenutzter Flächen am nördlichen Ortsrand von Kißlegg. Gleichzeitig können damit und durch die Darstellung von Wald- und Grünflächen zur freien Landschaft hin etwaige negative Auswirkungen auf umgebende Schutzgebiete abgemildert werden. Dieses Gesamtkonzept soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" umgesetzt werden. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die planerischen Voraussetzungen hierfür. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, den rechtgültigen Flächennutzungsplan im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" zu ändern.

- 4.1.1.5 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" 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.
- 4.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Änderungsgeltungsbereich) beträgt insgesamt 6,30 ha. Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier bereits Baurecht besteht und der Bereich teilweise bebaut ist.
- 4.1.1.7 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

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

4.1.2.1 Regionalplan:

Für den zu ändernden Bereich sind die Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich. 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 (siehe Kapitel 3.2.2. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

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

Das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Schutzgebiets-Nr. 8224-311) grenzt im Nordwesten an das Änderungsgebiet an. Hierbei handelt es sich begünstigt durch Quellreichtum

und kühles niederschlagsreiches Klima um ein Mosaik aus Moorkomplexen (Hochmoore, Übergangs- und Schwingrasenmoore, Kalkreiche Niedermoore), z. T. verlandete Toteisseen, Weiher, Quellmoore, Feucht- und Nasswiesen, Torfabbaugelände und naturnahe Bachläufe mit Auwald, sowie Pfeifengraswiesen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchzuführen. Bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Grünordnung (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen, Erhalt der Gehölzbestände, etc.) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten.

4.1.2.3 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Änderungsgebietes liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Nördlich und nordwestlich angrenzend zum Änderungsgebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet "Rötsee" (Schutzgebiets-Nr. 4.36.026).
- Das Wasserschutzgebiet "Rappenbühl" (Schutzgebiets-Nr. 436-145) liegt etwa 200 m nordöstlich zum Änderungsgebiet.
- Das Grünland innerhalb des Änderungsgebietes ist sehr heterogen ausgeprägt und setzt sich aus unterschiedlichen Artgefügen zusammen. Während das Grünland im Südwesten, im Zentrum des Gebiets und in den Randbereichen der bestehenden Gehölzreihen Intensivgrünland darstellt, gesellen sich im südöstlichen Bereich vermehrt Bestände aus Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) hinzu, welche stellenweise auch dominant in Erscheinung treten. Gemäß den Bestimmungen des § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG zählen Röhrichte zu den gesetzlich geschützten Biotopen, für die alle "Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung [...] führen können," verboten sind. Gemäß dem Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben und Bewerten von "Arten, Biotopen, Landschaft" der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) wird unter den Röhrichten auch das "Rohrglanzgras-Röhricht" [34.56] differenziert. Hierzu zählen laut Beschreibung neben der gängigen Verbreitung an Ufern von Gräben, Bächen, Flüssen und stehenden Gewässern auch feuchte Wiesenmulden. Von der Änderung sind demnach noch nicht von der amtlichen Biotopkartierung erfasste Bestände des "Rohrglanzgras-Röhrichts" [34.56] betroffen.
- Darüber hinaus befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope im Wirkraum der Planung.

4.1.2.4 Biotopverbund:

- Innerhalb oder unmittelbar angrenzend an das Änderungsgebiet befinden sich keine berechneten Flächen des landesweiten Biotopverbunds.
- Der zu ändernden Fläche kommt aufgrund der innerhalb und angrenzend vorhandenen Nutzungsstrukturen und der Ortsrandlage eine untergeordnete Bedeutung im Biotopverbund zu.

Die nördlich und östlich vorhandenen Gehölzbestände stehen jedoch in Verbindung mit der in diesen Richtungen anschließenden offenen Landschaft und können auch von flugunfähigen Tieren wechselseitig genutzt werden. Bedeutend ist vor allem die Verbindung zwischen den Gehölzflächen im Änderungsgebiet und dem nordwestlich gelegenen Obersee.

- 4.2 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)**
- 4.2.1 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)**
- 4.2.1.1 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 Änderungsgebiet handelt es sich um Flächen des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzensee" (rechtsverbindlich seit 09.03.1978, letzte Änderung rechtsverbindlich seit 15.01.1998). Die Fläche ist gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im nordöstlichen Bereich bebaut. Durch die Nutzung kommt es zu einer Vorbelastung aufgrund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch den Verkehr und die Einrichtungen.
- Die Gehölzbestände im Norden des Änderungsgebietes setzen sich hauptsächlich aus Laubgehölzen unterschiedlicher Arten und Altersstufen zusammen und stellen im Kontext der angrenzenden Nutzungen einen hochwertigen Lebensraum dar. In diesen Bereichen kann von einer höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden.
- Gleiches gilt für die Gehölzbestände im Südosten und Osten, die laut Auskunft der Forstbehörden als Wald im Sinne des Gesetzes (§ 2 Waldgesetz für Baden-Württemberg) einzustufen sind.
- Das Grünland innerhalb des Änderungsgebietes ist sehr heterogen ausgeprägt und setzt sich aus unterschiedlichen Artgefügen zusammen. Während das Grünland im Südwesten, im Zentrum des Gebiets und in den Randbereichen der bestehenden Gehölzreihen Intensivgrünland darstellt, gesellen sich im südöstlichen Bereich vermehrt Bestände aus Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) hinzu, welche stellenweise auch dominant in Erscheinung treten. Gemäß den Bestimmungen des § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG zählen Röhrichte zu den gesetzlich geschützten Biotopen, für die alle "Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung [...] führen können," verboten sind. Gemäß dem Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben und Bewerten von "Arten, Biotopen, Landschaft" der Landesanstalt für Umwelt

Baden-Württemberg (LUBW) wird unter den Röhrichten auch das "Rohrglanzgras-Röhricht" [34.56] differenziert. Hierzu zählen laut Beschreibung neben der gängigen Verbreitung an Ufern von Gräben, Bächen, Flüssen und stehenden Gewässern auch feuchte Wiesenmulden. Von der Planung sind demnach noch nicht von der amtlichen Biotopkartierung erfasste Bestände des "Rohrglanzgras-Röhrichts" [34.56] betroffen. Diese "faktischen" Biotope müssen demnach auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden.

- Um zu prüfen, ob der zu ändernde Bereich von artenschutzrechtlich relevanten Arten genutzt wird, wurde das Gebiet erstmals im Jahr 2017 im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung begutachtet (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Siebers vom 08.12.2017). Im Jahr 2022 fand aufgrund der Ergebnisse zudem eine fledermauskundliche und avifaunistische Kartierung statt (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten der Sieber Consult GmbH vom 21.11.2022). Hierbei wurde Jagdaktivität von Arten der Gattung Pipistrellus, der Gattung Myotis sowie weiteren nyctaloiden Arten festgestellt. Für keine der nachgewiesenen Arten besitzt das Gebiet allerdings eine essenzielle Bedeutung. Im Gebäudebestand sind Fledermausquartiere (insb. der Zwergfledermaus, Rauhauffledermaus und der Kleinen Bartfledermaus) nicht auszuschließen, da bereits im Jahr 2017 Fledermauskot an einem der Gebäude entdeckt wurde. Die akustischen Ergebnisse im Jahr 2022 bestätigen diesen Quartierverdacht. Auch von verschiedenen Vogelarten (insb. Sperlinge, Kohlmeise, Hausrotschwanz) wurde der Gebäudebestand als Brutstätte genutzt, zudem bestehen im Gehölzbestand Brutvorkommen des Stares und der Türkentaube sowie weiteren ubiquitären Vogelarten.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.2 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.

- Aus geologischer Sicht gehört das Änderungsgebiet zu den Bereichen mit Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen).
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) sind im Untergrund Übergänge von Niedermoortorf, häufig zersetzt und erdig, zu fluvialen Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz des Hasenweiler-Schotter. Hieraus haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp im Bereich des Niedermoortorfs "mäßig tiefes und tiefes Niedermoor aus Niedermoortorf über Mud- den und Beckensedimenten" und im Bereich des fluvialen Schotter "Gley-Braunerde und Gley-Braunerde-Parabraunerde aus Schmelzwasserschottern" entwickelt.

- Aufgrund der Nutzungen im Gebiet ist ein Teil der Böden versiegelt. In den versiegelten Bereichen können die Böden ihre Funktionen nicht mehr erfüllen. In den unversiegelten Bereichen können die Bodenfunktionen jedoch weitestgehend uneingeschränkt wirken.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf den Auszügen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg werden im Bereich des Niedermoortorfs wie folgt bewertet:
 - Die natürliche Bodenfruchtbarkeit liegt im gering bis mittleren Bereich (1,5).
 - Die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird als hoch (3,0) eingestuft.
 - Die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit mittel bewertet (2,0).
 - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Dieses wird mit hoch bis sehr hoch eingestuft. Somit wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher hohen Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsgebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen.
 - Die Gesamtbewertung liegt folglich im mittleren bis hohen Bereich (2,16).
- Für den Bereich des fluvialen Schotters werden die natürlichen Bodenfunktionen wie folgt bewertet:
 - Die natürliche Bodenfruchtbarkeit liegt im hohen Bereich (3,0).
 - Die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird als mittel bis hoch (2,5) eingestuft.
 - Auch die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit mittel bis hoch (2,5) bewertet.
 - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation weist keine hohe oder sehr hohe Bewertung auf. Somit wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher geringen Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsgebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen.
 - Die Gesamtbewertung liegt folglich im mittleren bis hohen Bereich (2,67).
- Im südwestlichen Änderungsgeltungsbereich befindet sich mit ca. 2.400 m² eine Teilfläche der südlich angrenzenden Altablagerung "Werk II Fa. Rinninger". Bei Eingriffen in den Untergrund in diesem Bereich kann stellenweise verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Werden allgemein auch im übrigen Änderungsgebiet bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Entlang der östlichen Grenze des Änderungsgebietes verläuft ein verdolter Graben mit dem Namen "NN-ZW1" (Gewässer-ID 5817). Darüber hinaus liegt nordwestlich in ca. 250 m Entfernung der "Obersee".
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Informationen vor. Aufgrund der anstehenden Böden, der vorkommenden Vegetation und der sich vor allem nach Starkregenereignissen im Bereich der Moorböden bildenden temporären Kleingewässern ist von einem hohen Grundwasserstand auszugehen.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Änderungsgebietes 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 Änderungsgebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet bereits Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.
- Das Änderungsgebiet ist bereits an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Die überwiegenden Teile des Geländes steigen nach Südosten hin leicht an. Dadurch kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

4.2.1.5 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 Klima in Kißlegg ist gemäßigt. Der Niederschlag ist im landesweiten Vergleich hoch, auch in den Monaten, die im Monatsvergleich eher "trocken" sind. Die Klimaklassifikation nach Köppen und Geiger lautet Cfb. Die Jahresdurchschnittstemperatur in Kißlegg liegt bei 8,2°C. Jährlich fallen etwa 1.517 mm Niederschlag. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Änderungsgebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze im Norden, Osten, Süden und Südwesten in erheblichem Umfang Frischluft produzieren.
- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs und der vorhandenen Riegelwirkung der Gehölze nur relativ schwach ausbilden.
- Im Bereich der vorhandenen Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Hierdurch ist die Luftqualität in gewissem Umfang vorbelastet.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsgebietes kann es in den angrenzenden Gebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.6 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 Änderungsgebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Die Gemeinde Kißlegg wird in der naturräumlichen Gliederung Baden-Württembergs der Großlandschaft des "Voralpinen Hügel- und Moorlandes (Nr. 3) und innerhalb dieser dem Naturraum des "Westallgäuer Hügellandes" (Nr. 33) zugeordnet. Dieser ist geprägt durch seine eiszeitlich entstandenen Wiesen- und Weidelandschaften.
- Die zu ändernde Fläche ist gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im nordöstlichen Bereich bebaut. Durch die Nutzung kommt es zu einer gewissen Vorbelastung

des Landschaftsbildes aufgrund von optischen Störungen/Irritationen durch den Verkehr und die Einrichtungen. Das Änderungsgebiet steigt nach Südosten hin leicht an und ist nicht exponiert.

- Ausgenommen der nordwestlichen Bereiche der Bestandsbebauung, weist das Gebiet in alle Himmelsrichtungen eine durch dichte Gehölzbestände geprägte, ausgesprochen wirksame Eingrünung auf, welche die Einsehbarkeit ins Gebiet auch aus großer Distanz auf wenige lichtere Stellen beschränkt. Blickbeziehungen nach Norden, Osten und Süden sind von innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches praktisch nicht gegeben.
- Kulturhistorisch bedeutsame Bestandteile finden sich nicht im zu ändernden Bereich. Die Gehölzbestände in den Randbereichen stellen jedoch ein ökologisch hochwertiges Element dar und tragen durch die wirksame Eingrünung vor allem zur offenen Landschaft in nördliche Richtung zu einer Aufwertung der Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes bei.
- Das Änderungsgebiet selbst besitzt durch die vorhandenen Nutzungsstrukturen keine Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.7 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.

- Das Änderungsgebiet besitzt aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur, dem geschlossenen Charakter durch die eingrünenden Gehölzstrukturen und der nicht vorhandenen Wege durchs Änderungsgebiet keine bedeutende Naherholungsfunktion. Die Bedeutung des zu ändernden Bereiches für die Naherholung lässt sich hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführen, wobei diese durch die vorhandenen Nutzungsstrukturen bereits stark eingeschränkt ist.
- Der westlich angrenzend verlaufende "Stolzenseeweg" fungiert als Rad-, Fuß- und Wanderweg-Verbindung in Richtung Norden zur offenen Landschaft rund um den Obersee. Der Bereich wird ganzjährig durch Erholungssuchende aufgesucht.
- Die innerhalb des Änderungsgebietes vorhandenen Nutzungen sorgen für die Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region. Die Grünflächen werden landwirtschaftlich genutzt und dienen der Produktion regionaler Lebensmittel.
- Von den südwestlich, südlich und südöstlich angrenzenden Gewerbeflächen gehen Lärmemissionen aus. Von den nördlich und westlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen darüber hinaus auch Geruchsemissionen aus.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Das genannte Gewerbegebiet liegt nach Aussage der Behörden ca. 250 m von einer Fundstelle mit mittelsteinzeitlichen Funden entfernt, deren Ausdehnung noch unbekannt ist. In Anbetracht dessen und der jüngsten Forschungsergebnisse im Bereich Allgäu/Oberschwaben muss in dem jetzt zu ändernden Bereich mit der Erhaltung archäologischer Schichten gerechnet werden, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) handeln könnte.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsgebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.161-1.197 kWh/m². Da das Gelände nach Südosten hin leicht ansteigt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

4.2.1.10 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.

4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund 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 bleibt an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und teilweise bebaut. Damit bleibt auch die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung und der Frischluftproduktion. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete in der Umgebung und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

4.2.2.2 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.

4.2.3 **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)**

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.

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

- Die geplante Nachnutzung der zu ändernden Flächen durch eine gemischte Nutzung im Nordwesten, ein Gewerbegebiet im Südwesten, eine Erweiterungsfläche des Betonwerks Rinninger im Süden und eine Freiflächen-Photovoltaikanlage dazwischen, führt zu einer Nachverdichtung des Änderungsgebietes. In den neu versiegelbaren Flächen geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren.
- Die Gehölze im Norden und Südwesten des Änderungsgebietes sollten als private Grünflächen mit kombinierter Pflanzbindung als zu erhalten festgesetzt werden. Gleiches gilt für die Waldflächen im Osten des zu ändernden Bereiches. Die Waldflächen im Südwesten im Zuge der Umsetzung des Vorhabens verloren und müssen im Rahmen einer Ersatzaufforstung ausgeglichen werden.
- Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich soll ein schlüssiges und nachhaltiges Gesamtkonzept für die Reaktivierung derzeit ungenutzter bzw. untergenutzter Flächen am nördlichen Ortsrand von Kißlegg geschaffen

werden. Hinsichtlich der Funktionalität der Flächen für den landesweiten Biotopverbund kommt es aufgrund der Vorbelastungen, dem empfohlenen Erhalt der Gehölze im Norden und Osten sowie der festzusetzenden Grünflächen nicht zu erheblichen Verschlechterungen. Die Verbindung der nördlich und östlich vorhandenen Gehölzbestände zur jenseits dieser liegenden offenen Landschaft und dem nordwestlich gelegenen Obersee erfährt keine Veränderung.

- Das im Änderungsgebiet vorkommende "Rohrglanzgras-Röhricht" [34.56] muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden. Dies kann durch eine angepasste Nutzung des gesamten Bereichs der Freiflächen-Photovoltaikanlage erreicht werden.
- Die unter Ziffer 4.1.2.3 genannten, geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft im Umfeld der Änderung, werden unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen grünordnerischen Festsetzungen nicht vom Vorhaben beeinträchtigt.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Hierfür werden folgende grünordnerische Festsetzungen vorgeschlagen:
 - Festsetzung von privaten Grünflächen im Norden und Südwesten des Änderungsgebietes. Teilweise Überlappung dieser mit Pflanzbindungen zum Erhalt der in diesen Bereichen vorkommenden Gehölzbeständen.
 - Die Waldflächen im Osten des Änderungsgebietes sind durch eine entsprechende Festsetzung als solche zu erhalten. Für die zu rodenden Waldflächen kann eine Ersatzpflanzung nördlich außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches erfolgen.
 - Zum Schutz nachtaktiver Insekten sollte festgesetzt werden, dass für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig sind, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten sollten maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen dürfen. Die maximale Lichtpunkthöhe sollte auf 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes gedeckelt werden.
 - Zur Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten sollten nur Photovoltaikmodule zulässig sein, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
 - Um zu gewährleisten, dass für die Pflanzungen in dem Baugebiet nur standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher verwendet werden, wird eine Pflanzliste empfohlen.
 - Zur Durchgrünung des Gebietes sollten pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der festgesetzten Pflanzliste gepflanzt und erhalten werden.

- Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen rund um die Freiflächen-Photovoltaikanlage (z. B. Zäune, Schiebeter) sollten mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,20 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
 - Zum Schutz der in der weitläufigen Umgebung des Änderungsgebietes vorkommenden Lebensräume dürfen vom Gewerbegebiet nicht mehr als 0,7 t N/ha*a Stickstoffoxide und Ammoniak emittiert werden, um das Abschneidekriterium von 0,3 kg N/ha*a einzuhalten. Dies ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Die Einhaltung dieser Werte kann auf Ebene der Baugenehmigung durch entsprechende Nachweise eingefordert werden.
- Bei konsequenter Umsetzung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten oder Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahmeprüfung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich. Eine Unzulässigkeit des Eingriffes nach § 15 Abs. 5 BNatSchG aufgrund von artenschutzrechtlichen Konflikten liegt nicht vor (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten der Sieber Consult GmbH vom 21.11.2022).
 - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die geplante Nachnutzung der zu ändernden Flächen durch eine gemischte Nutzung im Nordwesten, ein Gewerbegebiet im Südwesten, eine Erweiterungsfläche des Betonwerks Rinninger im Süden und eine Freiflächen-Photovoltaikanlage dazwischen, führt zu einer Nachverdichtung des Änderungsgebietes. In den neu versiegelbaren Flächen gehen die Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) dauerhaft verloren.
- Vom Vorhaben sind landwirtschaftliche Ertragsflächen (Grünland) betroffen.
- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Hierfür werden folgende grünordnerische Festsetzungen vorgeschlagen:
 - Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sollten wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben werden, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten.

- Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sollten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen sein, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
 - Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Der an der östlichen Grenze des Änderungsgeltungsbereiches verlaufende verdolte Graben mit dem Namen "NN-ZW1" (Gewässer-ID 5817) bleibt vom Vorhaben unberührt.
- Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist – sofern erforderlich – bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen.
- Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist gem. § 49 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.
- Durch das mögliche Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers.
- Die ermöglichte Nachverdichtung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Hierfür werden folgende grünordnerische Festsetzungen vorgeschlagen:
 - Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sollten ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig sein, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren.
 - Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei sollen nur mit Schutzbeschichtung zugelassen werden, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

- Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig (§ 3 Abwasserverordnung).
 - Da das anfallende Niederschlagswasser breitflächig versickert, ist für die Reinigung der Module nur Wasser ohne Reinigungsmittel einzusetzen, um das Grundwasser vor Belastungen zu schützen (nur unbelastetes Niederschlagswasser darf versickert werden).
 - Transformatoren und Batteriespeicher sind entsprechend den Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) aufzustellen und zu betreiben. Je nach Mengen und Wassergefährdungsklassen der Komponenten sind bei Transformatoren und Batteriespeicher ausreichende Rückhaltevolumina für den Fall von Leckagen oder Brandereignissen herzustellen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und weiterhin der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko unter anderem bei Starkregen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu reduzieren, sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutung-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

4.2.3.6 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):

- Durch die ermöglichte Nachverdichtung und der Neuversiegelung bislang offener Flächen, wird die Kaltluftentstehung im Änderungsgebiet verringert und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Im Bereich der Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "PV-Anlage" und möglicher festgesetzter Grünflächen ohne überlagerter Pflanzbindung bleibt die Kaltluftentstehung auch nach Umsetzung des Vorhabens erhalten.
- Die für die Produktion von Frischluft bedeutenden Gehölzbestände innerhalb des zu ändernden Bereiches sollen mit Ausnahme der südlichen Bestände per Festsetzung erhalten und durch weitere Gehölzpflanzungen (siehe Aufzählung unten) ergänzt werden. Hinsichtlich der temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung der Gehölze dürften sich mittel- bis langfristig keine Verschlechterungen ergeben.
- Die zusätzliche Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung erhöhen und die Verdunstung der betroffenen Flächen weiter einschränken. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird sich der Verkehr vermutlich geringfügig erhöhen. Eine geringfügige Zunahme der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist daher möglich.
- Durch die künftig extensive landwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grünflächen innerhalb des Änderungsgebietes kommt es künftig in den angrenzenden Gebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet 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 Änderungsgebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren.
- Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden. Durch die dargestellte Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "PV-Anlage" wird künftig ein wichtiger Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Änderungsgebiet geleistet. Die hierdurch erzeugte Energie soll direkt vor Ort Verwendung finden. Auf diese Weise kann der Bedarf an konventionellen Energieformen und damit auch der CO₂ erheblich reduziert werden. Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft reduziert werden. Hierfür werden folgende grünordnerische Festsetzungen vorgeschlagen:
 - Festsetzung von privaten Grünflächen im Norden und Südwesten des Änderungsgebietes. Teilweise Überlappung dieser mit Pflanzbindungen zum Erhalt der in diesen Bereichen vorkommenden Gehölzbeständen. Hierdurch bleibt die Frischluftproduktion und die temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung weitestgehend erhalten.
 - Die Waldflächen im Osten des Änderungsgebietes sollten durch eine entsprechende Festsetzung ebenfalls als solche erhalten werden.
 - Zur Durchgrünung des Gebietes sollten pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus einer festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten sein. Hierdurch werden die kleinklimatischen Auswirkungen weiter reduziert.
 - Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sollten ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig sein, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten. Dies verringert die Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt und trägt durch Verdunstungskühlung zu einer Abmilderung der kleinklimatischen Auswirkungen bei.
 - Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil bislang offene Grünflächen versiegelt werden. Die Auswirkungen beziehen sich dabei jedoch auf den unmittelbaren Geltungsbereich des Änderungsgebietes.
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die über den zu ändernden Bereich hinaus reichen, können aufgrund der in nördliche, östliche, südliche und südwestliche Richtung vorhandenen, äußerst wirksamen Eingrünung durch die Gehölzbestände ausgeschlossen werden. Vorhandene Blickbeziehungen werden durch die Nachverdichtung nicht beeinträchtigt.
- Die Gehölzstrukturen in den Randbereichen sollen mit Ausnahme der südlichen Bestände als landschaftsästhetisch und ökologisch hochwertige Elemente durch entsprechende Festsetzungen (private Grünflächen, Pflanzbindungen) erhalten werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Hierfür werden folgende grünordnerische Festsetzungen vorgeschlagen:

- Festsetzung von privaten Grünflächen im Norden und Südwesten sowie von Waldflächen im Osten des Änderungsgebietes. Teilweise Überlappung dieser mit Pflanzbindungen zum Erhalt der in diesen Bereichen vorkommenden Gehölzbeständen. Hierdurch bleibt die äußerst wirksame Eingrünung in nördliche Richtung zur offenen Landschaft erhalten.
 - Die Festsetzung einer Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck sollten zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen werden. Die Pflanzung von nicht in einer Pflanzliste festgesetzten Sträuchern sollte nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen werden, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
 - Zur Durchgrünung des Änderungsgebietes sollte pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus einer festgesetzten Pflanzliste gepflanzt und erhalten werden. Hierdurch werden auch die Auswirkungen der Nachverdichtung auf den unmittelbar zu ändernden Bereich verringert.
 - Durch die Inhalte des § 9 Abs. 1 S. 1 LBO wird gewährleistet, dass mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Freiflächen (sogenannte Schottergärten), die den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung erwecken, vermieden werden. Stattdessen wird eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten gefördert. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die geringe Bedeutung des zu ändernden Bereiches für die Naherholung wird durch die ermöglichte Nachverdichtung nicht weiter beeinträchtigt, da die für das Landschaftsbild bedeutsamen Eingrünungsstrukturen im Norden, Osten und Südwesten erhalten bleiben sollen.
- Der westlich angrenzend verlaufende "Stolzenseeweg" fungiert auch weiterhin als Rad-, Fuß- und Wanderweg-Verbindung in Richtung Norden zur offenen Landschaft rund um den Obersee und wird durch das Vorhaben in dieser Funktion nicht beeinträchtigt.
- Die innerhalb des Änderungsgebietes vorhandenen Nutzungen sorgen für die Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region. Durch die geplanten Vorhaben werden weitere Arbeitsplätze geschaffen. Die Grünflächen im Bereich der Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "PV-Anlage" sollten künftig extensiv genutzt werden und damit der ortsansässigen Landwirtschaft

- zur Produktion regionaler Lebensmittel erhalten bleiben. Gleiches gilt für die nördlichen Grünflächen, die durch Festsetzung von privaten Grünflächen erhalten werden sollten.
- Die Umsetzung der Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "PV-Anlage" dient darüber hinaus der Erzeugung erneuerbarer Energien. Durch das Vorhaben wird demnach nicht nur ein Beitrag zur Erreichung der Klimaziele, sondern auch zur Reduktion der Gefahren des Klimawandels für den Menschen geleistet.
 - Auch künftig gehen von den südwestlich, südlich und südöstlich angrenzenden Gewerbeflächen Lärmemissionen und von den nördlich und westlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen Geruchsemissionen aus.
 - Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Hierfür werden folgende grünordnerische Festsetzungen vorgeschlagen:
 - Die oben vorgeschlagenen grünordnerischen Festsetzungen (private Grünflächen, Pflanzbindungen, Gehölzpflanzungen) tragen neben ihrer ökologischen Bedeutung auch zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Änderungsgebiet und damit zu gesunden Arbeitsbedingungen bei.
 - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Da im zu ändernden Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, 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 Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen.
- Da das Änderungsgebiet ca. 250 m von einer Fundstelle mit mittelsteinzeitlichen Funden entfernt liegt deren Ausdehnung noch unbekannt ist, muss in dem jetzt zu ändernden Bereich mit der Erhaltung archäologischer Schichten gerechnet werden, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) handeln könnte. Sollten in bislang nicht überbauten Flächen sowie in nicht unterkellerten Bereichen Neubauten oder sonstige Erdarbeiten (Wegebaumaßen, Leitungsverlegung) geplant werden, sind ggf. Maßnahmen von Seiten der archäologischen Denkmalpflege notwendig, da an der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht. Es wird daher empfohlen, im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen Baggerschürfe unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege im

Regierungspräsidium Stuttgart durchzuführen, um das Gelände archäologisch zu prospektieren. Synergieeffekte mit der Erstellung von Baugrunduntersuchungen sind dabei möglich.

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

4.2.3.10 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 Lärmbelastung 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 aufgrund 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 Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Änderungsgebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, sollte der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen enthalten (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem sollten Einschränkungen für die Größe von Werbeanlagen gelten, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

- Das geplante Vorhaben lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

4.2.3.11 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. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

4.2.3.12 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 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 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.

4.2.3.13 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)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu vermuten.

4.2.3.14 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. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Da das Gelände nach Südosten hin leicht ansteigt, ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Durch die Darstellung der Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "PV-Anlage" wird die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ("Energiepark") ermöglicht. Die hierdurch gewonnenen erneuerbaren Energien sollen direkt vor Ort genutzt werden. Dies trägt zur Erreichung der internationalen, europäischen und nationalen Klimaschutzziele und -maßnahmen bei.
- Da ab dem 01.01.2022 eine Solardachpflicht bei Errichtung von Nichtwohngebäuden gemäß § 8a KSG BW besteht, wird auch im Bereich der neuen Gebäude eine flächensparende Doppelnutzung (PV-Anlagen auf Gebäudeflächen) erzielt, die die Flächen optimal ausnutzt und eine vollständige Verlagerung von bisher ausgewiesenen Gewerbeflächen auf andere Standorte im Gemeindegebiet zumindest reduziert.

4.2.3.15 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Änderungsgebiete 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.

4.2.3.16 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 aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

4.2.4 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):

4.2.4.1 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen im Bebauungsplan folgende planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen (Konzept zur Grünordnung):

- Festsetzung von privaten Grünflächen im Norden und Südwesten des Änderungsgebietes (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Festsetzung von Pflanzbindungen sowie von Wald im Osten des Änderungsgebietes zum Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Pflanzung und Erhalt von einem Laubbaum und einem Strauch pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche zur Durchgrünung des Änderungsgebietes (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektendicht eingekofferten Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaikmodulen, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden (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)
- Transformatoren und Batteriespeicher sind entsprechend den Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) aufzustellen und zu

betreiben. Je nach Mengen und Wassergefährdungsklassen der Komponenten sind bei Transformatoren und Batteriespeicher ausreichende Rückhaltevolumina für den Fall von Leckagen oder Brandereignissen herzustellen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

- Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen rund um die Freiflächen-Photovoltaikanlage (z. B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,20 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Zum Schutz der in der weitläufigen Umgebung des Änderungsgebietes vorkommenden Lebensräume dürfen vom Gewerbegebiet nicht mehr als 0,7 t N/ha*a Stickstoffoxide und Ammoniak emittiert werden, um das Abschneidekriterium von 0,3 kg N/ha*a einzuhalten. Die Einhaltung dieser Werte kann auf Ebene der Baugenehmigung durch entsprechende Nachweise eingefordert werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

4.2.4.2 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

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

4.2.5.1 Die geplante Nachnutzung der zu ändernden Flächen durch eine gemischte Nutzung im Nordwesten, ein Gewerbegebiet im Südwesten, eine Erweiterungsfläche des Betonwerks Rinninger im Süden und eine Freiflächen-Photovoltaikanlage dazwischen, deren Energie direkt vor Ort vom Betonwerk und weiteren, neu anzusiedelnden Gewerbebetrieben im urbanen Gebiet (MU) bzw. Gewerbegebiet (GE) genutzt werden kann, ergibt ein schlüssiges und nachhaltiges Gesamtkonzept für die Reaktivierung derzeit ungenutzter bzw. untergenutzter Flächen am nördlichen Ortsrand von Kißlegg. Gleichzeitig können damit und durch die Festsetzung von Wald- und Grünflächen zur freien Landschaft hin etwaige negative Auswirkungen auf umgebende Schutzgebiete abgemildert werden.

4.2.5.2 Da es sich um ein Nutzungskonzept für leerstehende Gebäude und ihre Umgebung handelt, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Kißlegg geprüft. Der Standort ist bereits verkehrlich und durch die vorhandene technische Infrastruktur erschlossen und zählt zur Siedlungsfläche der Gemeinde Kißlegg. Somit ist eine (Wieder-)Nutzbarmachung der Flächen in diesem Bereich sinnvoll.

- 4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.3.1 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):**
- 4.3.1.1 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 November 2018, 5. Auflage)
 - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)
- 4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 4.3.2 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):**
- 4.3.2.1 Die Gemeinde Kißlegg wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung definieren und nachfolgend umsetzen.
- 4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.3.1 Der zu ändernde Bereich befindet sich im Norden der Gemeinde Kißlegg, ca. 250 m südöstlich des "Obersees". Im Süden sowie Südosten grenzt der Änderungsbereich an das Betonwerk "Hans Rininger u. Sohn GmbH u. Co. KG", im Südwesten an die bestehende Bebauung entlang des "Stolzenseeweges", im Nordwesten an den "Stolzenseeweg" sowie jenseits davon an die freie Landschaft Richtung "Obersee". Im Norden sowie Nordosten ist das Änderungsgebiet ebenfalls von freier Landschaft umgeben.
- 4.3.3.2 Für den Bereich südlich und östlich des Gebäudebestandes der ehemaligen Firma Charles River Wega liegt eine Anfrage zur Realisierung eines Energieparks (Freiflächen-Photovoltaikanlage) vor, dessen Energie direkt vor Ort genutzt werden soll. Die planerische Voraussetzung hierfür kann durch

die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "PV-Anlage" geschaffen werden.

- 4.3.3.3 Bisher sind im Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Diese Art der Nutzung grenzt direkt an mehrere Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, Biotop) an. Grundsätzlich ist der Standort gewerblicher Bauflächen direkt angrenzend an zahlreiche Schutzgebiete naturschutzfachlich sehr kritisch zu sehen. Der direkte Nutzungsübergang von Gewerbeflächen zu Schutzgebieten soll daher abgeschwächt werden, um Fehlentwicklungen in diesem umweltfachlich sensiblen Bereich auszuschließen. Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "PV-Anlage" zur Schaffung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage wird ein Puffer zwischen der intensiveren Nutzung im Westen und Süden und den umliegenden Schutzgebieten geschaffen. Darüber hinaus werden im Osten des Änderungsbereiches Waldflächen und im Norden Grünflächen dargestellt, um die Pufferwirkung zur freien Landschaft hin noch zu verstärken. Lediglich die noch unbebauten Bereiche zwischen dem Änderungsbereich und der bereits bestehenden Bebauung entlang des "Stolzenseeweges" im Westen und dem Betonwerk Rinninger im Süden können als weniger sensibel erachtet und daher als gewerbliche Bauflächen (G) erhalten bleiben. Sie werden deshalb von der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ausgenommen.
- 4.3.3.4 Die geplante Nachnutzung der zu überplanenden Flächen durch eine gemischte Nutzung im Nordwesten, durch eine südlich und östlich angrenzende Freiflächen-Photovoltaikanlage, deren Energie direkt vor Ort vom bestehenden Betonwerk Rinninger und weiteren, neu anzusiedelnden Gewerbebetrieben im Bereich der geplanten gemischten Bauflächen (M) und der bereits bestehenden, aber noch unbebauten gewerblichen Bauflächen (G) genutzt werden kann, ergibt ein schlüssiges und nachhaltiges Gesamtkonzept für die Reaktivierung derzeit ungenutzter bzw. untergenutzter Flächen am nördlichen Ortsrand von Kißlegg. Gleichzeitig können damit und durch die Darstellung von Wald- und Grünflächen zur freien Landschaft hin etwaige negative Auswirkungen auf umgebende Schutzgebiete abgemildert werden. Dieses Gesamtkonzept soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" umgesetzt werden. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die planerischen Voraussetzungen hierfür. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, den rechtgültigen Flächennutzungsplan im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" zu ändern.
- 4.3.3.5 Innerhalb des Änderungsgebietes liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Nördlich und nordwestlich angrenzend zum Änderungsgebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet "Rötsee" (Schutzgebiets-Nr. 4.36.026). Das Wasserschutzgebiet "Rappenbühl" (Schutzgebiets-Nr. 436-145) liegt etwa 200 m nordöstlich zum zu ändernden Bereich. Das Grünland innerhalb des Änderungsgebietes ist sehr heterogen ausgeprägt und setzt sich aus unterschiedlichen Artgefügen zusammen. Während das Grünland im Südwesten, im Zentrum des Gebiets und in den Randbereichen der bestehenden Gehölzreihen Intensivgrünland darstellt, gesellen sich im südöstlichen Bereich vermehrt Bestände aus Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) hinzu, welche stellenweise auch dominant in Erscheinung treten. Gemäß den Bestimmungen des § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG

zählen Röhrichte zu den gesetzlich geschützten Biotopen, für die alle "Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung [. . .] führen können," verboten sind. Gemäß dem Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben und Bewerten von "Arten, Biotopen, Landschaft" der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) wird unter den Röhrichten auch das "Rohrglanzgras-Röhricht" [34.56] differenziert. Hierzu zählen laut Beschreibung neben der gängigen Verbreitung an Ufern von Gräben, Bächen, Flüssen und stehenden Gewässern auch feuchte Wiesenmulden. Von der Planung sind demnach noch nicht von der amtlichen Biotopkartierung erfasste Bestände des "Rohrglanzgras-Röhrichts" [34.56] betroffen. Diese "faktischen" Biotope müssen demnach auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden. Darüber hinaus befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope im Wirkraum der Änderung.

Das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Schutzgebiets-Nr. 8224-311) grenzt im Nordwesten an das Änderungsgebiet an. Hierbei handelt es sich begünstigt durch Quellreichtum und kühles niederschlagsreiches Klima um ein Mosaik aus Moorkomplexen (Hochmoore, Übergangs- und Schwingrasenmoore, Kalkreiche Niedermoore), z. T. verlandete Toteisseen, Weiher, Quellmoore, Feucht- und Nasswiesen, Torfabbaugelände und naturnahe Bachläufe mit Auwald, sowie Pfeifengraswiesen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchzuführen. Bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Grünordnung (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen, Erhalt der Gehölzbestände, etc.) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten.

- 4.3.3.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.
- 4.3.3.7 Bei Nichtdurchführung der Änderung bleiben die Nutzungen im Gebiet unverändert und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Änderung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 4.3.3.8 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

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

4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

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

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde . . .)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kiblegg
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Ergebnisvermerk in der Fassung vom 25.10.2021 zum Behördentermin am 21.10.2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Forstbehörde vor Ort im Änderungsgebiet
- Ergebnisvermerk in der Fassung vom 12.06.2017 zum Behördenunterrichtungs-Termin gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 11.04.2017 im Landratsamt Ravensburg
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Siebers in der Fassung vom 08.12.2017 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Änderungsgebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 21.11.2022 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Änderungsgebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

5.1 Erschließungsrelevante Daten

5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Änderungsbereiches: 6,31 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
gewerbliche Bauflächen (G)	Gemischte Bauflächen (M)	2,07 ha
gewerbliche Bauflächen (G)	Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "PV-Anlage"	2,82 ha
gewerbliche Bauflächen (G)	Grünflächen	0,96 ha
gewerbliche Bauflächen (G)	Waldflächen	0,46 ha

5.1.2 Versorgungsträger im Gemeindegebiet

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeindliche Kläranlage

5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindliche Wasserversorgung

5.1.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach

5.1.2.4 Gasversorgung durch: Thüga AG, Bad Waldsee

5.1.2.5 Müllentsorgung derzeit durch: Veolia Umweltservice Süd GmbH, Bad Waldsee

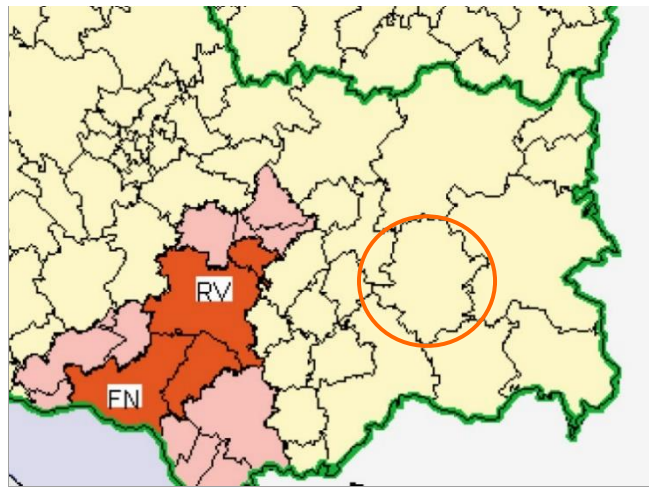
5.2 Zusätzliche Informationen

5.2.1 Planänderungen

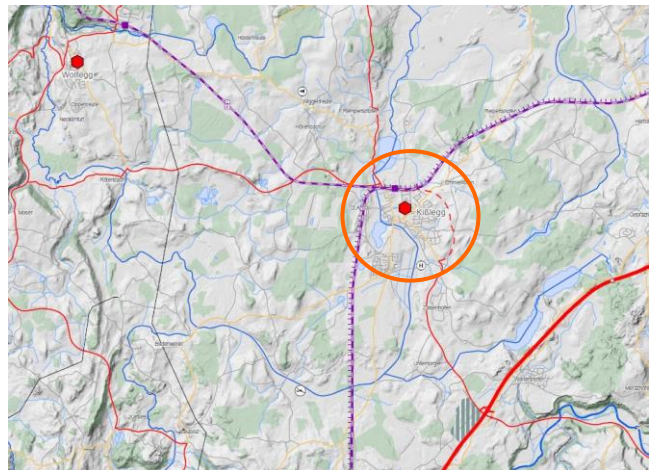
5.2.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 24.07.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 11.10.2023 enthalten):

- Redaktionelle Änderung der Zweckbestimmung sonstiges Sondergebiet (SO) in Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "PV-Anlage"
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumnutzungskarte, Darstellung als Siedlungsbereich



Blick von Norden auf die bestehende Bebauung im Änderungsbereich. Mittig der "Stolzenseeweg", rechts das Biotop "Obersee bei Kißlegg"



Blick von Norden auf die bestehende Bebauung im Änderungsbereich sowie auf den "Stolzenseeweg"



Blick von Süden auf die südlich angrenzende Bebauung und den "Stolzenseeweg"



Blick von Norden auf die bestehende Bebauung im Änderungsbereich



Blick von Osten über den Änderungsbereich auf das westlich angrenzende Biotop "Obersee bei Kißlegg"



Blick von Süden auf das nordwestlich angrenzende FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg"



8.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 09.06.2021. Der Beschluss wurde am 22.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 22.12.2021 bis 21.01.2022 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.03.2023 bis 03.05.2023 (Billigungsbeschluss vom 09.02.2022; Entwurfsfassung vom 06.03.2023; Bekanntmachung am 22.03.2023). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)


Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 13.08.2021 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 04.04.2023 (Entwurfsfassung vom 06.03.2023; Billigungsbeschluss vom 09.02.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

8.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 11.10.2023 über die Entwurfsfassung vom 24.07.2023.

KiBlegg, den 1.2. OKT. 2023




.....
(der Bürgermeister)

8.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Ravensburg erfolgte am 07.12.2023 mit Bescheid vom 07.12.23, Nr. BLP/Red6/211 bzw. mit Schreiben vom 07.12.2023
401-021.31-Ge

KiBlegg, den 07.02.2024

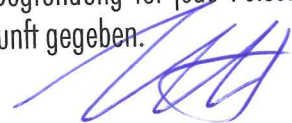


.....
(der Bürgermeister)

8.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 07.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stolzenseeweg" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

KiBlegg, den 07.02.2024



.....
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 06.03.2023

Plan geändert am: 24.07.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

Andreas Eppinger

Landschaftsplanung

Martin Werner

Verfasser:


.....
(i.A. Andreas Eppinger)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.