

Gemeinde Kießlegg  
Bebauungsplan "Kirchmoos II"  
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 11
4	Hinweise und Zeichenerklärung 14
5	Satzung 27
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 29
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 40
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 48
9	Begründung – Sonstiges 50
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 53
11	Begründung – Bilddokumentation 54
12	Verfahrensvermerke 56

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1, 4)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.7 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)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

**Allgemeines Wohngebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**Maximal zulässige Grundflächenzahl**Die **maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** beträgt 0,40. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV;)**Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um

weitere 50 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

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

## 2.4 Z ...

### **Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse**

Hinweis: Die Vollgeschossdefinition ist der Landesbauordnung (LBO) zu entnehmen.

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

## 2.5 **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**

Die maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN beträgt **655,00 m über NHN.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

## 2.6 **Maximal zulässige Wandhöhe über NHN**

Die maximal zulässige Wandhöhe über NHN beträgt **651,50 m über NHN.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

## 2.7 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt.

Die Einhaltung der vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.8

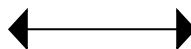


**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche)

Für Balkone und Terrassen ist eine Überschreitung der Baugrenze um 2,00 m zulässig.




(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9



**Hauptfirstrichtung** für das Dach; zulässige Abweichung: max.  $\pm 15^\circ$ ; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche (durch Nutzungskordeln abgegrenzt).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 2.10  Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Zwischen Nebenanlagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
- 2.12  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13  **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist die Ableitung des Niederschlagswassers über eine Retention und evtl. Vorreinigung in den Zeller Sees zu prüfen. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.  
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen

nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.15



Private **Grünfläche zur Ein- und Durchgrünung** ohne bauliche Anlagen

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

2.16

**Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen (IP-Schutzklasse 6) oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Das Leuchtgehäuse darf die Temperatur von 40 °C nicht übersteigen. Die maximale Leuchtstärke ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, darüber hinaus sind Zeit- oder Sensorsteuerungen und Dimmfunktionen zu verwenden. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.17

**Wasserdurchlässige Beläge**

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.18



**Zu pflanzender Baum**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Baugrundstücke bzw. privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Baugebiet" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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



2.19



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Baugrundstücke bzw. privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Baugebiet" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

**2.20 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Es sind mindestens die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

**Bäume 1. Wuchsklasse**

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Walnussbaum	Juglans regia
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

## Bäume 2. Wuchsklasse

### Obsthochstämme

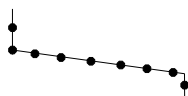
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

### Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriechrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Hechtrose	<i>Rosa glauca</i>
Zimtrose	<i>Rosa majalis</i>
Bibernellrose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Apfelrose	<i>Rosa villosa</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.21



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.22



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Kirchmoos II" der Gemeinde Kißlegg

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



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kirchmoos II" der Gemeinde Kißlegg (§9 Abs.7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**Dachformen**

**Dachformen (alternativ)**; eine der nachfolgenden Dachformen kann unter Einhaltung der aufgeführten Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **Satteldach (SD)**; zwei im Winkel von  $180^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt;
- **Walmdach (WD)**; auch Zelt Dach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils  $90^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zelt Dach);

Die Ausbildung einer Attika oder die Umsetzung von Bauteilen, die den Eindruck einer Attika erwecken (z.B. Wandscheiben oder Brüstungen bzw. Geländer, die nicht überwiegend transparent ausgeführt sind), ist ausschließlich bei Gebäuden mit Flachdach vorgesehen und daher in diesem Bebauungsplan nicht zulässig.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.3 Dachneigungen** In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:
- SD:** 20 - 42°  
**WD:** 16 - 32°
- Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.  
 (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.4 Widerkehre und Zwerchgiebel** Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- max. Breite (Außenkante Außenwand): 8,00 m
  - Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
  - Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
  - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.  
 (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.6 Materialien für die Dachdeckung** Als Dachdeckung für Dächer von Gebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 100 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt ab einer Dachnei-

gung von 16° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Bei Dächern von Nebenanlagen mit einer Dachneigung unter 16° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blehdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **3.7 Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

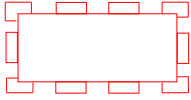
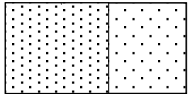
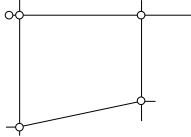
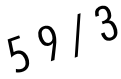
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **3.8 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken**

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 4.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der angrenzenden Bebauungsplanes "Kirchmoos" der Gemeinde Kißlegg (siehe Planzeichnung); rechtsverbindlich seit dem 28.10.1993.
- 4.2  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.4  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.5 **Begrünung privater Grundstücke** Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
- 4.6 **Klimaschutz** Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.  
Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° (auch von Nebenanlagen) und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

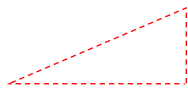
Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

#### 4.7 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

#### 4.8



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr** (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

#### 4.9 Insektenvielfalt

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden. Außerdem sollte die Beleuchtungsstärke möglichst gering angesetzt werden (z.B. die jeweils geringstmögliche nach der DIN-EN 13201).

Die Höhe der Leuchtkörper im Bereich der Stellplätze sollte soweit aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich mit nach unten gerichteten Leuchtkörpern auf 1,50 m beschränkt werden.

Zur Förderung der Insektenvielfalt und insbesondere von Bienen wird in den Privatgärten/in den privaten Grünflächen die Anlage von blütenreichen Extensivwiesen durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung und Pflege durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts empfohlen. Auf Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel sollte verzichtet werden. Auch die Pflanzung heimischer Obstbäume wird empfohlen.

#### 4.10 Natur- und Artenschutz

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.

#### 4.11 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg abgestimmt werden.

Es wird empfohlen auf heimische Tier- und Pflanzenarten bei der Bepflanzung und Anlage von Teichen zurückzugreifen.

#### 4.12



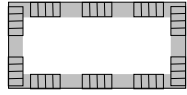
Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Zeller See", Nr. 1-8225-436-0482); außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten. Das heißt in der zu den Privatgärten angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche unzulässig.



4.13



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Naturschutzgebiet im Sinne des § 23 BNatSchG "Zeller See" (Nr. 4.239), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Naturschutzgebiet gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes führen können, sind verboten. Das heißt in der zu den Privatgärten angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche unzulässig.

4.14



**Wasserfläche** ("Zeller See" und "Wolfegger Ach", außerhalb des Geltungsbereiches siehe Planzeichnung)

4.15 **Grundwasserdichte Untergeschosse**

Auf Grund der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

4.16 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**

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

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

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m

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

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

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

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

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

Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden, § 55 (1) WHG.

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

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

#### 4.17 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko 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 Überflutungsschutzes 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 die Tiefgaragenzufahrt und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

#### 4.18 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

[https://www.rv.de/site/LRA RV Responsive/get/params/E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params/E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf)

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsam und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen

aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

#### **4.19 Altlasten**

Bei Baugrunduntersuchungen im Jahr 2014 auf Fl.-Nr. 70 wurden an allen Probestellen mit Ziegelbruchstücken, Folien-, Plastik-, und Metallresten durchsetzte künstliche Auffüllungen angetroffen. Auch innerhalb des Geltungsbereiches ist mit solchen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Deshalb sind zukünftige Erdarbeiten in diesem Bereich unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen. Der Fachbauleiter ist verantwortlich für die Einhaltung der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen.

#### **4.20 Grundwasserschutz**

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

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

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

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

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

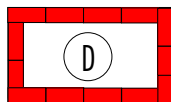
Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

- 4.21 Grundwasser und Drainagen** Grundwasser darf nicht abgeleitet werden, zum Beispiel sind Drainagen im Grundwasser unzulässig. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation oder die angrenzenden geschützten Biotope abgeleitet werden.
- 4.22 Energieeinsparung** Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Kißlegg ausdrücklich empfohlen.
- 4.23 Brandschutz** Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).
- Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
- Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
- Die Feuerwehr Kißlegg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Wangen im Allgäu kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit zu Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame

Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen ist ein zweiter baulicher Rettungsweg herzustellen, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

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

4.24



Das Planungsgebiet liegt in seinem östlichen Teil (östlicher Teil von Flst.-Nr. 59/3) im Bereich des **archäologischen Kulturdenkmals** gem. § 2 DSchG "Mittelalterliche Siedlung Kiblegg" (ADAB-Id. 107322040 Arch.).

Im Bereich des Planungsgebiet können demnach sich archäologische Befunde und Funde zur Geschichte des mittelalterlichen Dorfes Ratbotizella/Kysilegge erhalten haben, die gem. § 2 DSchG Kulturdenkmale sind und deren undokumentierte Zerstörung gem. § 8 DSchG unzulässig wäre. Dies gilt ausdrücklich auch für die an die ausgewiesene Kulturdenkmalfläche angrenzenden Areale des Planungsgebiets, da die genauen Grenzen der frühen Siedlungsareale bislang unbekannt sind.

Im Untergrund des überplanten Gebietes stehen Seesedimente und Torfe an, in denen sich prähistorische Befunde befinden könnten. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht gem. § 6 DSchG grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Jegliche, tiefgreifende Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabträge und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets bedürfen daher der denkmalrechtlich Genehmigung.

Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen, die in Verbindung mit Bodeneingriffen stehen, frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen werden, um archäologische Voruntersuchungen/Sondagen im Bereich der betroffenen Flächen durchführen zu können. Die Kosten für diese Maßnahmen hat der Planungsträger zu übernehmen. Für diese Arbeiten

ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da in diesen Arealen mit wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentationen zu rechnen ist. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Sollten bei den Voruntersuchungen archäologische Befunde angetroffen werden, ist im Anschluss mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an den Plänen zu den jeweiligen Baumaßnahmen festgehalten wird. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ebenfalls durch den Planungsträger finanziert werden muss. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Diese Maßnahmen möglichst frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

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



#### 4.25 Ergänzende Hinweise

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhen-system DHHN 12.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich Hasenweiler-Schottern und Niedermoorablagerungen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Niedermoorablagerungen ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflur-abstand kann bauwerksrelevant sein.

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

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen), vor allem da auf dem Gelände eine Auffüllung mit Material unbekannter Herkunft und unbekannter Beschaffenheit erfolgte.

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

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Ge-

ruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

#### **4.26 Plangenaugigkeit**

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

#### **4.27 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1, 4), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 Kiblegg den Bebauungsplan "Kirchmoos II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 10.05.2023 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kirchmoos II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 21.04.2023.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Kirchmoos II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 21.04.2023. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 21.04.2023 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachformen
- Dachneigungen
- Widerkehre und Zwerchgiebel
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Materialien für die Dachdeckung
- Farben

– Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken  
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### **§4 Inkrafttreten**

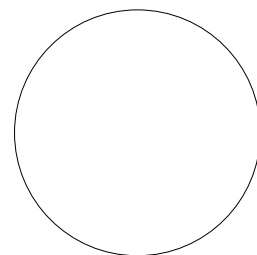
Der Bebauungsplan "Kirchmoos II" der Gemeinde Kißlegg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB) und beinhalten eine Rückwirkung gem. § 214 Abs. 4 BauGB auf den 10.08.2022, den Zeitpunkt des ursprünglichen Inkrafttretens des Bebauungsplans "Kirchmoos II".

#### **§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Kirchmoos II" im Wege der Berichtigung angepasst.

Kißlegg, den 11.05.2023

.....  
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

### 6.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich in zentraler Lage im Westen des Ortszentrums von Kißlegg, zwischen "Kirchmoosstraße" und den Uferbereichen des Zeller Sees.
- 6.1.1.2 Der Geltungsbereich ist aktuell unbebaut und wird als Stellplatz genutzt. Zwischen den Flurstücken 59/4 und 58/1 (beide außerhalb des Geltungsbereiches) ist der Geltungsbereich ca. 25 m breit. In der Ost-West-Ausdehnung ist der Geltungsbereich ca. 110 m tief.
- 6.1.1.3 Der Geltungsbereich ist im Norden, Osten und Süden von Wohn- und Mischbebauung umgeben. Die gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches bestehen beispielsweise aus einem Massagesalon, einem Taxiunternehmen und einem Blumengeschäft. Weiter südlich befindet sich die Kirche "St. Gallus und Ulrich". Im Westen schließen sich ungenutzte Freiflächen an, bevor in südwestlicher Richtung der "Zeller See" liegt.
- 6.1.1.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 59/3, 70 (Teilfläche) und 94 (Teilfläche).

## 6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude.
- 6.2.1.3 Die städtebaulichen Bezüge werden durch den mittelalterlichen Kißlegger Ortskern geprägt. Aufgrund der Bedeutung Kißleggs als Sitz zweier Herrschaften besteht eine kleinteilige Nutzungsstruktur, in der der mittelalterliche Ort Kißlegg noch ablesbar ist. Es bestehen zahlreiche eingetragene Denkmäler. Diese Struktur steht in einem spannungsreichen Verhältnis zu den sich unmittelbar anschließenden großen Freiflächen, vor allem dem "Zeller See", aber auch den Grünflächen westlich der Wolfegger Ach und den Grünflächen unmittelbar südlich des Alten Schlosses sowie der großen innerörtlichen Freifläche, des Schlossparkes. Zum Alten Schloss und zur Kirche "St. Gallus und Ulrich" bestehen Blickbeziehungen. Das historische Ensemble Pfarrheim und Löwen befindet sich in ca. 130 m Luftlinie. Der Ortskern selbst ist als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt (Beschluss vom 24.10.1990; westliche Grenze des Sanierungsgebietes ist die noch enthaltene Flst.-Nr. 94)
- 6.2.1.4 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist von Ost nach West ein Gefälle von ca. 1,80 m auf. Von Nord nach Süd beträgt das Gefälle ca. 1 m. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch.

## 6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Entwicklung des Plangebietes ist aufgrund seiner zentralen Lage im Kißlegger Ortskern in Verbindung mit dem besonderen städtebaulichen Bestand von hoher Bedeutung für die Gemeinde Kißlegg. Die Gemeinde beschäftigt sich laufend mit der Entwicklung des Ortskernes, wie die Festlegung von Sanierungsgebieten, der Erlass einer Satzung über allgemeines Vorkaufsrecht, städtebauliche Studien und die tiefergehende Auseinandersetzung mit den historischen Gasthäusern "Adler" und "Löwen" zeigen.
- 6.2.2.2 Der Geltungsbereich selbst ist aufgrund seiner Lage einer der sensibelsten Bereiche in Kißlegg. Als übergeordnete typologische Entwicklung ist für diesen Bereich eine lockere Einzelhausbebauung angemessen. Dies dient auch der Gestaltung eines Überganges zwischen dem historischen Ortskern und den sich anschließenden Freiflächen. Diese typologische Entwicklung soll über den Bebauungsplan gesichert werden.
- 6.2.2.3 Aufgrund der zentralen Lage des Geltungsbereiches in Verbindung mit dem stetigen Zuzug nach Kißlegg haben die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen hohen immobilienwirtschaftlichen Wert. Es ist daher davon auszugehen, dass ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer eine größtmögliche Ausnutzung der Grundstücke anstrebt. Die Gemeinde ist bestrebt, die Entwicklung diesbezüglich zu steuern und die städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich zu sichern.
- 6.2.2.4 Die direkt an die "Kirchmoosstraße" angrenzenden Flächen sind als Bereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (gem. § 34 BauGB) zu werten ("Innenbereich"). Der "Außenbereich" (gem. § 35 BauGB) beginnt nach dem letzten Baukörper auf dem Grundstück mit der Flurnummer 59/1 sowie nach dem Gebäude an der Fontanellato Straße 12 auf dem Grundstück mit der Flurnummer 91/11. Vor dem Hintergrund der hohen Bedeutung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches in Verbindung mit ihrem wirtschaftlichen Wert und den konzeptionellen Vorstellungen der Gemeinde ist daher erforderlich, Klarheit durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB zu schaffen.
- 6.2.2.5 Der Geltungsbereich hat aufgrund seiner Lage erheblichen Einfluss auf die Sicht auf Kißlegg vom Zeller See bzw. von seinem westlichen Ufer her. Diese Perspektive wiederum hat hohen Wert für Kißlegg ("Postkartenansicht"). Aufgrund der gestalterischen und touristischen Bedeutung Kißleggs ist erforderlich, dass die neu hinzutretende Bebauung sich in diese Ansicht einfügt.
- 6.2.2.6 Zur Erarbeitung konkreter städtebaulicher Entwicklungsziele für diesen Bereich wurden Bebauungsstudien des Büros Elwert und Stottele, Ravensburg, angefertigt. Hierbei wurde unter anderem die Aufteilung des Bereiches in Frei- und Baufläche, die anzustrebende Typologie, die bauliche Gestaltung, die Unterbringung von Stellplätzen sowie die Gestaltung des Überganges zu den Freiflächen untersucht. Dabei wurden mehrere zentrale Aspekte einer zukünftigen Bebauung identifiziert. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient auch der Sicherung dieser Entwicklungsziele.

- 6.2.2.7 Aufgrund der geschichtlichen Bedeutung der Flächen sind auch bodenarchäologische Verdachtsmomente zu erwarten. Auch aus diesem Grund ist es erforderlich, die Bebaubarkeit der Flächen zu steuern.
- 6.2.2.8 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient auch der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Eine Wohnraumentwicklung ist jedoch mit den o.g. genannten Anforderungen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
- 6.2.2.9 Aufgrund der hohen Bedeutung der Flächen für Kiblegg, der angestrebten typologischen Festlegung, des hohen immobilienwirtschaftlichen Wertes, der Steuerung der Ausnutzung des Grundstückes, der konkreten städtebaulichen Entwicklungsziele und des Bedarfes an Wohnraum erwächst der Gemeinde das Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### 6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
  - 2.2.3.1 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.
  - 2.5.11 Kleinzentren sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen in der Regel mindestens 8.000 Einwohner umfassen.
  - 2.6.2/Anhang "Landesentwicklungsachsen" Landesentwicklungsachse (Lindau (B)) Wangen im Allgäu-Leutkirch im Allgäu (-Memmingen);
  - 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
  - 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]

- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raumkategorien"
- 6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.1.5/Strukturkarte Ausweisung der Gemeinde Kißlegg als Kleinzentrum. In Kleinzentren soll der häufig wiederkehrende überörtliche Bedarf gedeckt werden.
  - 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
  - 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Kißlegg als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
- 6.2.3.3 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:
- 2.1.1 (N) 5 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen (PS 2.2.3.1, LEP 2002).
  - 2.1.2 (N) 3 Bei der Ausweisung von Neubauf Flächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken (PS 2.3.1.2, LEP 2002).



- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden [...] Kißlegg [...] (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
- 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.
- 2.2.4 (Z) 1 Als Kleinzentren der Region Bodensee-Oberschwaben werden die Gemeinden [...] Kißlegg [...] festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt.
- 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 (N) 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. Größere Neubauf Flächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird (PS 3.1.6, LEP 2002).

- 6.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.2.3.5 Die Gemeinde Kiblegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "gemischte Baufläche (M)" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB hin zu einer "Wohnbaufläche (W)" angepasst.
- 6.2.3.6 Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan trifft für den Bereich keine speziellen Aussagen.
- 6.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG). Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich verschiedene bedeutende Kulturdenkmäler, insbesondere die Pfarrkirche "St. Gallus und Ulrich" sowie das Alte Schloss.
- 6.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **6.2.4 Systematik der Planung**

- 6.2.4.1 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 6.2.4.2 Die Aufstellung des Bebauungsplan "Kirchmoos II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
  - die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>, da der Geltungsbereich bereits diese Größe nicht erreicht.
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

6.2.4.3 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## 6.2.5 **Bebauungsstudie**

6.2.5.1 Für den Geltungsbereich wurden Bebauungsstudien des Büros Elwert und Stottele, Ravensburg als Pläne und als Massemodell entwickelt. Hierfür wurden die Gegebenheiten und Besonderheiten des Geltungsbereiches sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf in mehrere Alternativen entwickelt, die die verschiedenen Belange (bspw. Ortsbild, Wegebeziehungen) berücksichtigt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf die Verteilung von Frei- und Baufläche, die anzustrebende Typologie, die bauliche Gestaltung, die Unterbringung von Stellplätzen sowie die Gestaltung des Überganges zu den Freiflächen untersucht. Die für die Erreichung der städtebaulichen Ziele zentralen Gestalt-Merkmale sollen dabei als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan finden.

## 6.2.6 **Planungsrechtliche Vorschriften**

6.2.6.1 Für den Geltungsbereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungsalternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben. Diese Nutzungsmischung bzw. eine noch weitergehende Mischnutzung ist auch im umliegenden Bestand vorhanden.

6.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Einschränkung der der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften auf eine nur ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Die Festsetzung lässt daher eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbar Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

- 6.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").
- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,40 entspricht den im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete (WA). Die Werte orientieren ebenfalls an der nach Norden und Westen anschließenden Bebauung.
  - Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für eine innerörtliche Baufläche der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.). Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehende Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.
  - Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben, insbesondere in seinen Bezügen zu der umliegenden Bestandsbebauung. Die Festsetzung zweier Bereiche mit einer unterschiedlich zulässigen maximalen Zahl der Vollgeschosse trägt ebenfalls dem Bestand Rechnung. Zur "Kirchmoosstraße" hin zeigt sich der Bestand zweigeschossig. Zum Zeller See hin besteht bereits ein dreigeschossiges Gebäude. Mit der Möglichkeit, in Teilen der überbaubaren Grundstücksfläche drei Vollgeschosse zuzulassen, wird auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.
  - Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zusätzlich zur Festsetzung der Geschossigkeit. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die zum Bestand erforderlichen Bezüge werden dadurch geschaffen. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Als Festsetzungsalternative zu Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen wäre auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse möglich. Allerdings werden Vollgeschosse bereits als Ergänzung festgesetzt. Als alleinige Festsetzung zur Steuerung der Gebäudeentwicklung ist die

Zahl der Vollgeschosse leider nicht geeignet, weil die Höhe eines Vollgeschosses nicht beschränkt ist.

- 6.2.6.4 Die überbaubare Grundstücksfläche ("Baugrenze") ist so festgesetzt, dass sich die Hauptbaukörper innerhalb des Geltungsbereiches unter mehreren Aspekten in die bestehende Bebauung einfügen.
- Zum einen sollen die neu hinzutretenden Gebäude in der Verlängerung der vorhandenen Gebäude gebaut werden und nicht über die bestehende gedankliche Linie zwischen der westlichsten Ecke der Bebauung auf der Flst.-Nr. 59/5 und der westlichsten Ecke der Bebauung auf der Flst.-Nr. 59/1 herausragen. Zum anderen würde diese Bebauung von der "Kirchmoosstraße" aus gesehen eine größere Tiefe der Grundstücke im Vergleich zu den angrenzenden Bebauungen notwendig machen und daher die Proportionen von Straßenraum hin zu Bauflächen stören. Zum anderen würde ein Überschreiten der gedachten Linie vom Zeller See (bzw. seinem westlichen Ufer) aus gesehen einen neuen baulichen Schwerpunkt schaffen, der in Konkurrenz zur Pfarrkirche "St. Gallus und Ulrich" und dem Alten Schloss treten könnte. Die Ansicht über den Zeller See nach Kißlegg ist als "Postkartenansicht" des mittelalterlichen Ensembles besonders schützenswert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen diesem Schutz daher auch Rechnung.
  - Des Weiteren soll – unter ähnlichen Aspekten – der unmittelbare Uferbereich freigehalten werden, um die Fernwirkung des Ortsrandensembles nicht zu verändern.
  - Schlussendlich dient die überbaubare Grundstücksfläche der Regelung der Baumasse. Hierzu wurden mehrere Alternativen geprüft. Insbesondere wurde auch überprüft, welches Längen- und Breitenverhältnis für die neu hinzutretende Bebauung angemessen ist. Als Planungsalternative hätte grundsätzlich auch zur Verfügung gestanden, den gesamten östlichen Teil des Geltungsbereiches als überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen. Unter Umständen hätte dies aber zu sehr massiv wirkenden Baukörpern geführt, welche im Bestand nicht vorhanden sind und daher die bestehende eher kleinteilige Struktur überprägen würden. Um zu erreichen, dass die neu hinzutretende Bebauung sich in diese kleinteilige Struktur einordnet, wurde die überbaubare Grundstücksfläche so gewählt, dass – bei voller Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche – in zwei Baukörper entstehen, welche miteinander verbunden werden können.
  - Durch die Festsetzung, dass die Baugrenze von Balkonen um 2,00 m überschritten werden darf, wird dem Bedarf nach privaten Freiräumen Rechnung getragen. Im zulässigen Umfang tragen die Balkone nicht nennenswert negativ zum Gesamt-Erscheinungsbild bei.
- 6.2.6.5 Die Festsetzung von Firstrichtungen erfolgt aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Bezüge sowie der Ortsrandlage. Hierbei gelten für die eher Richtung Ortsrand gelegene Fläche eine andere Firstrichtung als für die an der "Kirchmoosstraße" gelegene Fläche, da die Vorprägungen unterschiedlich sind. Die umliegenden Gebäude auf Flst.-Nr. 59/5, 91/13, 91/23 sowie das am Ortsrand gelegene Garagen-Gebäude auf der Flst.-Nr. 59/1 sind allesamt zur freien Landschaft hingiebelständig. Diese einheitliche Abfolge soll nicht unterbrochen werden. Von der "Kirchmoosstraße" aus gesehen zielt die Festsetzung der Firstrichtung entlang der Straße auf die Errichtung

eins traufständigen Gebäudes ab, um den Bestand südlich des Geltungsbereiches (Flst.-Nrn. 58/2, 59/1 und 4/4) und östlich der Kirchmoosstraße (Flst.-Nr. 62/1) aufzugreifen. Die Festsetzung ist in Abwägung mit den Belangen der Nutzung von erneuerbarer Energie getroffen worden. Durch die Festsetzung, dass Abweichungen von bis zu 15° zulässig sind, wird dem Wunsch der Bauherren nach energieoptimierter Bauweise Rechnung getragen.

6.2.6.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage des § 12 werden Vorgaben für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Außerdem besteht aufgrund der innerhalb des Bestandes bereits stattgefundenen Entwicklungen stete Nachfrage nach Stellplätzen im Umfeld des Geltungsbereiches. Aus diesem Grund ist von besonderer Bedeutung, dass der durch die neu hinzukommende Bebauung ausgelöste Bedarf an Stellplätzen auch innerhalb des Geltungsbereiches gedeckt werden kann. Die jetzt festgesetzte Planung kann auch zu einer Lösung der bereits stattgefundenen Entwicklungen beitragen, in dem der Bebauungsplan im nördlichen Bereich flexibel bezüglich einer Anbindung an den Bestand ist. Die Erstellung einer Tiefgarage als Planungs-Alternative wurde geprüft. Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist diese bautechnisch nicht möglich.

6.2.6.7 Die Beschränkung der Wohnungsanzahl für Gebäude ist nicht erforderlich.

6.2.6.8 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## **6.2.7 Verkehrsanbindung und Infrastruktur**

6.2.7.1 Neben den Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortes zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

6.2.7.2 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Anbindung an die "Kirchmoosstraße ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Herrenstraße" und die "Schlossstraße" besteht eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Im Osten ist die Haltestelle "Kißlegg Rathaus" für den Busverkehr vorhanden.

6.2.7.3 Fahrradwege und Fußwege sind wie vorhanden bzw. die bestehenden Verkehrsflächen können auch von Fahrradfahrern und Fußgängern genutzt werden.

6.2.7.4 Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt.

## **6.2.8 Wasserwirtschaft**

- 6.2.8.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage Kißlegg – Zaisenhofen zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.8.3 Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird so weit wie möglich direkt vor Ort versickert. Durch Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit und Entsiegelung wird dies auch als zukünftige Zielsetzung definiert. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser wird dem gemeindlichen Kanal zugeleitet. Diese Ableitung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- 6.2.8.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.8.5 Aufgrund der Nähe zum Zeller See kann zumindest zeitweise erhöhtes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Gebäude wasserdicht und auftriebssicher zu bauen und insbesondere in den unteren Stockwerken Gebäudeöffnungen (für Leitungen usw.) druckwasserdicht auszuführen. Exakte Aufschlüsse zum Grundwasserstand innerhalb des Planbereiches liegen nicht vor. Es wird den privaten Bauherren dringend empfohlen, dies vor Baubeginn zu untersuchen.

## **6.2.9 Geologie**

- 6.2.9.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 6.2.9.2 Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachVV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

**7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchmoos II" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

7.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes "Kirchmoos II" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

**7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)****7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches westlich des Ortszentrums von Kiblegg. Es grenzt im Norden, Osten und Süden an bestehende Wohnbebauung an. Im Westen wird das Gebiet durch eine Grünfläche begrenzt. Jenseits der Grünfläche liegt der "Zeller See". Im Osten grenzt die "Kirchmoosstraße" an. Jenseits der genannten Straße sowie der Gebäude im Norden und Süden grenzt weitere bestehende Wohnbebauung an den Geltungsbereich an. Das Plangebiet selbst war ehemals bebaut und ist seit dem Gebäudeabriss eine Baulücke im Innenbereich, die teilweise als Parkplatz genutzt wird.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich derzeit um eine innerörtliche, überwiegend vegetationsfreie Freifläche, die teilweise als Parkplatz angelegt wurde. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Die Fläche ist nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm (Pionierarten auf Baulandbrache). Die überplante Fläche selbst liegt nicht innerhalb des landesweit berechneten Biotopverbunds feuchter Standorte; jedoch ist das etwa 20 m westlich liegende Biotop "Zeller See" (Nr. 1-8225-436-0482) eine Kernfläche im Biotopverbund feuchter Standorte. Eine faktische Verbundfunktion von dort durch das Plangebiet ist aufgrund fehlender



Strukturen, sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch weiter Richtung Ortszentrum, auszu-schließen.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist die etwa 830 m nordwestlich liegende Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (ID 8224-311). Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 20 m weiter westlich ("Zeller See", Nr. 1-8225-436-0482). Bei dem westlich liegenden "Zeller See" handelt es sich ebenfalls um ein nach § 23 BNatSchG geschütztes Naturschutzgebiet "Zeller See" (NSG 4.239), das bis etwa 25 m an den Geltungsbereich heranragt. Die Kurzbeschreibung des Naturschutzgebietes lautet: "Natürlicher See mit Verlandungszonen und Niederung der Kißlegger Ach mit Streuwiesen; wichtiger Trittstein im Lebensraumverbund von Feuchtgebieten entlang der Kißlegger und Wolfegger Ach; durch Einschränkung der Nutzungen soll die Wertigkeit des Gebietes erhalten und verbessert werden." Weitere Schutzgebiete oder Biotopie liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes durch Niedermoorablagerungen geprägt (Niedermoorortf, häufig zersetzt und erdig, lokal schluffig-tonig, Übergänge in Anmoor oder Mudde, z. T. mit Kalktuff- oder Wiesenkalklagen, dunkelbraun bis schwarzbraun). Die ursprünglichen Moorböden im Plangebiet dürften aufgrund der ehemaligen Bebauung und der derzeitigen Nachnutzung der Fläche jedoch nur noch stellenweise und anteilig angetroffen werden können. Die Fläche wird weder land- noch forstwirtschaftlich genutzt und hat aufgrund der ehemaligen Bebauung höchstens in Teilbereichen eine Bedeutung als Kulturspeicher. Die Bodenfunktionen sind aufgrund der ehemaligen Bebauung und der derzeitigen Nachnutzung der Fläche stark eingeschränkt. Es handelt sich um eine Baulücke im Innenbereich, die für eine erneute Bebauung gut geeignet ist und auf der bereits Baurecht besteht. Aufgrund der ursprünglich vorkommenden Moorböden im Plangebiet muss jedoch mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen gerechnet werden. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Etwa 35 m westlich des Geltungsbereiches liegt der "Zeller See". Es handelt sich um ein natürliches Gewässer, das von der "Wolfegger Ach" durchflossen wird. Das Plangebiet liegt außerhalb der  $HQ_{\text{extrem}}$  Überflutungsflächen des "Zeller Sees" und der "Wolfegger Ach". Aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist auch nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone oder fließt oberflächlich kleinräumig ab. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden kann bauwerksrelevant anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden.

- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, die aufgrund des hohen Versiegelungsgrades in gewissem Maße zur Wärmeabstrahlung beiträgt. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Das durch den "Zeller See" verursachte Land-See-Windsystem kann derzeit ungehindert durch das Plangebiet strömen und trägt zur Belüftung des Ortskerns bei. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche jedoch keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage am Rande eines Luftkurortes im Übergang zum See von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zu den Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes mit ausgeprägtem eiszeitlichem Relief (Drumlinlandschaften). Die Fläche ist nur sehr eingeschränkt aus Richtung der angrenzenden Bebauung und Verkehrswege sowie teilweise aus Richtung des "Zeller Sees" einsehbar. Es handelt es sich um eine Baulücke in der westlichen Ortsrandzeile des Hauptortes von Kißlegg. Die Fläche weist ein leichtes Gefälle Richtung Westen auf und ist aufgrund der ehemaligen Bebauung strukturarm. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei. Es handelt sich daher um einen Bereich mit geringer Erholungseignung, die sich lediglich auf die Blickbeziehungen zum "Zeller See" bezieht. Nördlich, östlich und südlich befindet sich bestehende Wohnbebauung. Das Plangebiet ist aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

## 7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Bezüglich der o. g. Schutzgüter können sich ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes die gleichen Veränderungen ergeben wie bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, da es sich um "Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" im Sinne des § 34 BauGB handelt und für die Flächen bereits Baurecht besteht.
- 7.2.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der Freifläche vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen. Da aufgrund der Ortsrandlage eine Anbindung an die freie Landschaft besonders wichtig ist, wurde eine Ausrichtung der Baukörper mit möglichst großem Abstand zum See gewählt. In Richtung des Sees und somit in Richtung der Biotope sind die weniger störenden Nebenanlagen und Stellplätze situiert, wodurch auch in der Höhe eine Abstufung in Richtung des

Sees erfolgt. Mittels der privaten Grünfläche Richtung See wird die Ein- und Durchgrünung der baulichen Anlagen zum Ortsrand hin gewährleistet. Durch die Festsetzung zu insektenfreundlicher Beleuchtung und Photovoltaikanlagen wird sichergestellt, dass für die im Bereich des "Zeller Sees" vorkommenden Vögel und Insekten möglichst keine schädliche Lockwirkung entstehen. Durch die Pflanzungen von heimischen und standortgerechten Gehölzen in den unbebauten Grundstücksflächen und den privaten Grünflächen wird die Grundlage vieler Nahrungsketten gefördert, der Erhalt des Lebensraumes für Kleinlebewesen gesichert und eine Anbindung des Baugebietes an die freie Landschaft gewährleistet. Da im Übergang zur freien Landschaft nur Laubgehölze zugelassen sind, wird die Anbindung an die freie Landschaft noch weiter verbessert.

#### 7.2.2.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das im Abstand von mehreren hundert Metern zum Plangebiet liegende FFH-Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Sowohl das Biotop als auch das Naturschutzgebiet "Zeller See" befinden sich direkt westlich des Geltungsbereiches. Durch die umliegende Bebauung der Ortsschaft Kiblegg sind die vorkommenden Lebensräume bereits stark vorbelastet und störungsempfindliche Arten oder Lebensräume sind am betrachteten Uferabschnitt nicht zu erwarten. Die bestehende Ufergestalt lässt nicht erwarten, dass das Seeufer von den künftigen Bewohnern über die private Grundstücksgrenze hinaus zur Naherholung genutzt wird. Mittels der privaten Grünfläche Richtung See wird die Ein- und Durchgrünung der baulichen Anlagen zum Ortsrand hin gewährleistet. Durch die Festsetzung zu insektenfreundlicher Beleuchtung und Photovoltaikanlagen wird sichergestellt, dass für die im Bereich des "Zeller Sees" vorkommenden Vögel und Insekten möglichst keine schädliche Lockwirkung entstehen. Durch die Pflanzungen von heimischen und standortgerechten Gehölzen in den unbebauten Grundstücksflächen und den privaten Grünflächen wird die Grundlage vieler Nahrungsketten gefördert, der Erhalt des Lebensraumes für Kleinlebewesen gesichert und eine Anbindung des Baugebietes an die freie Landschaft gewährleistet. Daher wurde eine Ausrichtung der Baukörper mit möglichst großem Abstand zum See gewählt. In Richtung des Sees und somit in Richtung der Biotop sind die weniger störenden Nebenanlagen und Stellplätze situiert, wodurch auch in der Höhe eine Abstufung in Richtung des Sees erfolgt. Da im Übergang zur freien Landschaft nur Laubgehölze zugelassen sind, wird die Anbindung an die freie Landschaft noch weiter verbessert. Die Festsetzung zur Behandlung des Niederschlagswassers regelt, dass Niederschlagswasser, welches über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern ist. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist die Ableitung des Niederschlagswassers über Retention und eventueller Vorreinigung in den Zeller See zu prüfen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation die letzte alternative Möglichkeit darstellt, beispielsweise wenn eine Einleitung in den Zeller See ohne mögliche Vorreinigung aus naturschutzfachlichen Gründen nicht umsetzbar ist. Dies kann auf Ebene der Baugenehmigung auch unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten abschließend festgelegt werden, um Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes ausschließen zu können. Aufgrund der Entfernung und da keine erheblichen Änderungen des Grund-

wasserhaushaltes durch das Vorhaben zu erwarten sind, und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der bereits bestehenden erheblichen Vorbelastung ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete nicht zu erwarten.

- 7.2.2.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die im Bestand schon geringen Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück handelt.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Durch die verdichtete Bauweise und die Aufstellung des Plans in einer Baulücke werden möglichst wenig Flächen für die Wohnbebauung in Anspruch genommen. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasser-durchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Es wird den Bauherren empfohlen bereits vor Baubeginn eine Untersuchung der im Plangebiet vorkommenden Böden vorzunehmen, da der Ursprung der vorkommenden Auffüllungen nicht bekannt ist. So können Probleme bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub vermieden werden. Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Im Bereich der geplanten Grünflächen wird ein fachgerechter Bodenaufbau empfohlen, damit ein geeigneter Wurzelraum für die Gehölze vorliegt wird. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten"), die bei der Bauausführung einzuhalten sind. Unter dem Hinweis "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen des Landratsamtes Ravensburg.

- 7.2.2.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundenen Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser weiter eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang

auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist die Ableitung des Niederschlagswassers über Retention und eventueller Vorreinigung in den Zeller See zu prüfen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation die letzte alternative Möglichkeit darstellt, beispielsweise wenn eine Einleitung in den Zeller See ohne mögliche Vorreinigung aus naturschutzfachlichen Gründen nicht umsetzbar ist. Dies kann auf Ebene der Baugenehmigung auch unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten abschließend festgelegt werden, um Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes ausschließen zu können. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Kläranlage Kiblegg – Zaisenhofen zugeführt.

Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Da der genaue Grundwasserstand im Plangebiet nicht bekannt wird, sollten Bauwerke mit wasserdichten Untergeschossen und auftriebssicher hergestellt werden.

- 7.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Freifläche wird die Wärmeabstrahlung erhöht. Durch die Gebäude wird die Luftzirkulation zwischen dem Ortskern und dem "Zeller See" verringert. Daher wird das Baufenster so gesetzt, dass keine Riegelbebauung am Ortsrand entstehen kann. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Durch die Anlage der privaten Grünfläche und die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grünflächen und den unbebauten Grundstücksflächen werden die möglichen Auswirkungen der Bebauung weitestgehend kompensiert. Die Beschattung von versiegelten Flächen durch die Gehölze verringert die Wärmeabstrahlung und die Bäume tragen zur Frischluftbildung bei.
- 7.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Bebauung findet in einem teilweise gut einsehbaren Bereich statt, liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung und verlagert damit den westlichen Ortsrand nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Die Festsetzung zur Beschränkung der Beleuchtung und der Photovoltaikanlagen stellt sicher, dass in Richtung des "Zeller Sees" keine beeinträchtigenden Fernwirkungen entstehen. Durch die Anlage der privaten Grünflächen und die Bepflanzung dieser Grünflächen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird der Ortsrand abgerundet. Die Höhenstufung

der Gebäude im Osten und der niedrigeren Garagen und Stellplätze im Westen des Geltungsbereiches stellen die Höhenabstufung der baulichen Anlagen zum Ortsrand sicher. Daher wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Freifläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die dörfliche Struktur einfügt.

### **7.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Im westlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung dient und eine auflockernde Grünzone zwischen den geplanten Baukörpern sowie zwischen der geplanten und der bestehenden Bebauung schafft.
- 7.2.3.3 Auf der privaten Grünfläche sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 7.2.3.4 Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

- 7.2.3.8 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.9 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen. Dazu wird auch die Gehäusetemperatur von Leuchten und die Beleuchtungsintensität beschränkt.
- 7.2.3.10 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 7.2.3.11 Die Höhen und Lage der Gebäude werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.
- 7.2.3.12 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 7.2.3.13 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

## 8.1 Örtliche Bauvorschriften

### 8.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

8.1.1.1 Die Gemeinde Kiblegg schätzt die Schutzwürdigkeit des Orts- und Landschaftsbilds des Bereiches als hoch ein und hat ein großes Interesse am Erhalt der Gestalt des Ortsteils. Prägend für den Ort sind einerseits die Baukörper des Schlosses, der Kirche und der Gasthäuser, aber auch der Kontrast zum unmittelbar anschließenden Zeller See. Für die Gemeinde ist die konkrete Gestaltungsaufgabe von wesentlicher Bedeutung; das beabsichtigte Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erfordert hohe gestalterischen Anforderungen.

### 8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.2.1 Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach und das Walmdach eine prägende Rolle spielen. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da die neu geplanten Wohngebäude zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten sollen, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine prägende Wirkung von Satteldächern und Walmdächern von besonderer Bedeutung. Um den Eindruck der Umsetzung eines nicht zulässigen Flachdaches zu vermeiden, wird in der Festsetzung zu den Dachformen eindeutig bestimmt, dass die Umsetzung von Attiken oder Bauteilen nicht zulässig sind. Hierdurch sollen architektonische Fehlentwicklungen und damit verbundene optische Beeinträchtigungen hinsichtlich der Gebäudeansicht und -wirkung sowie der vorgesehenen Dachlandschaft im Geltungsbereich vermieden werden. Für Garagen und Carports sind generell Sattel- und Flachdächer zulässig, um eine zeitgemäße Ausführung dieser untergeordneten Baukörper zu ermöglichen. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

8.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

8.1.2.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte



Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

- 8.1.2.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Gesamt-Gebäudehöhe ausreichend.
- 8.1.2.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung außerhalb des Plangebietes. Auch die traditionelle Dachlandschaft des Ortskerns von Kiblegg weist im Wesentlichen rote bis rotbraune Dacheindeckungen auf. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

## **8.2 Sonstige Regelungen**

### **8.2.1 Stellplätze und Garagen**

- 8.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

## 9.1 Umsetzung der Planung

### 9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Für den Bereich ist eine Veränderungssperre wirksam, um für die Zeit der Planung keine Überlagerung mit Vorhaben zu erreichen, die dem Grundkonzept zuwiderlaufen könnten.

### 9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

## 9.2 Erschließungsrelevante Daten

### 9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2.227 m<sup>2</sup>

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1.975	89%
Öffentliche Verkehrsflächen	109	4,8%
Private Grünflächen	143	6,2%

### 9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH, Wangen

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Veolia Umweltservice Süd GmbH, Bad Waldsee

## 9.3 Zusätzliche Informationen

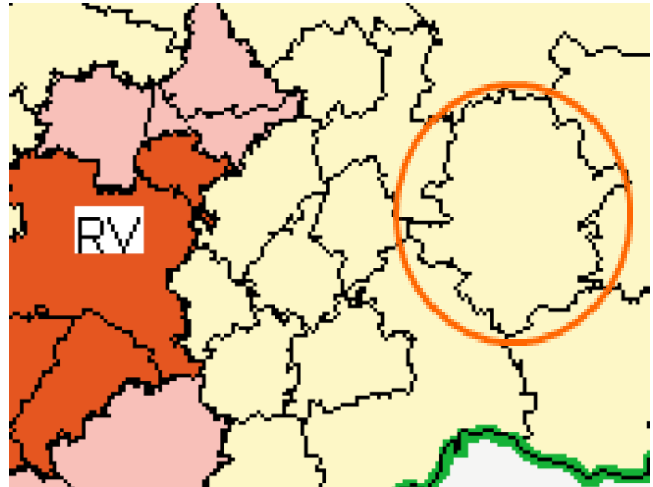
### 9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 04.07.2022) 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 03.08.2022 enthalten):

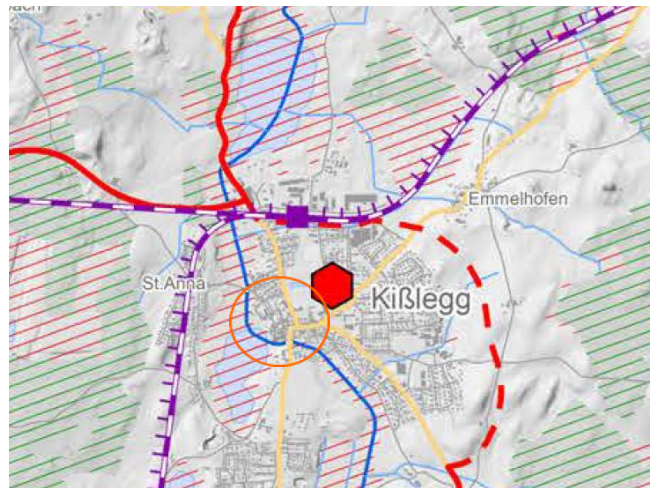
- Rücknahme des Geltungsbereiches im südlichen Bereich
- Streichung der "Umgrenzung der Flächen für Stellplätze"
- Anpassung der Baugrenze im Bereich der "Kirchmoosstraße"
- Ergänzung des Begriffs "Hinweis" unter Ziffer 2.4 (Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse)
- Streichung des Begriffs "deutlich" unter Ziffer 2.7 (Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN) und Ergänzung einer Breitenbeschränkung
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung unter Ziffer 2.8 (Baugrenze)
- Ergänzung der Festsetzung "Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser" unter Ziffer 2.15
- Ergänzung der Festsetzung "Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen" unter Ziffer 2.17
- Redaktionelle Anpassung der örtlichen Bauvorschrift unter Ziffer 3.5 (Materialien für die Dachdeckung)
- Ergänzung des Hinweises "Klimaschutz"
- Ergänzung des Hinweises "Sichtdreiecke"
- Ergänzung des Hinweises "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser"
- Ergänzung des Hinweises "Altlasten"
- Aufnahme des Hinweises "Grundwasserschutz"
- Aufnahme des Hinweises "Grundwasser und Drainagen"
- Ergänzung des Hinweises "Brandschutz"
- Aufnahme des Hinweises "Archäologische Denkmalpflege"
- Ergänzung des Hinweises "Ergänzende Hinweise"
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

- 9.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 24.01.2023) 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 08.02.2023 enthalten):
- Anpassung der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet (WA)": Streichung der Bestimmung, dass einzelne Ladesäulen als Tankstellen oder sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind
  - Anpassung der Festsetzung "Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe", "Baugrenze", "Stellung der Gebäude", sowie der örtlichen Bauvorschriften "Dachformen", "Dachneigungen", "Materialien für die Dachdeckung": Ersetzung des Begriffes "Hauptgebäude" durch "Gebäude"
  - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- 9.3.1.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 21.04.2023) 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 10.05.2023 enthalten):
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
  - Klarstellende Ergänzung der Festsetzung zur "Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser" unter Ziffer 2.14
  - Ergänzung in der Satzung zur Rüc
  - Ergänzungen des Hinweises zu Insektenvielfalt und der ergänzenden Hinweise
  - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
  - Redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und Textes

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus der Fortschreibung des Regionalplanes des Regionalverbandes "Bodensee-Oberschwaben"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung aus "gemischte Baufläche (M)"



Blick von der "Kirchmoosstraße" auf den östlichen Teil des Geltungsbereiches, der aktuell als Stellfläche genutzt wird



Blick von Süden auf den Geltungsbereich und die sich nördlich anschließende Bestandsbebauung



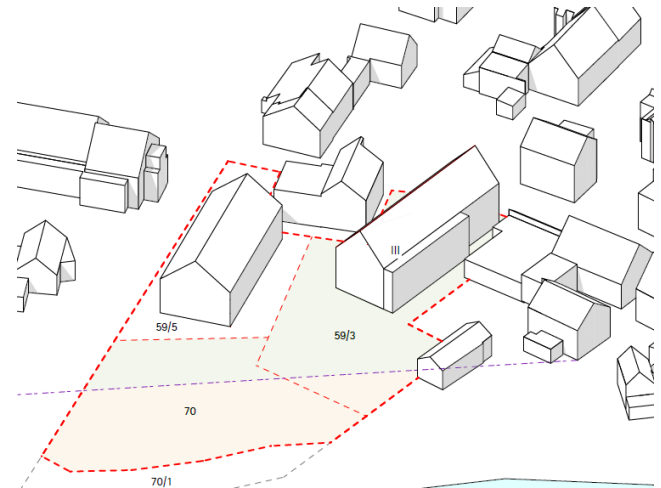
Blick von der Stellfläche über den westlichen Teil des Geltungsbereiches



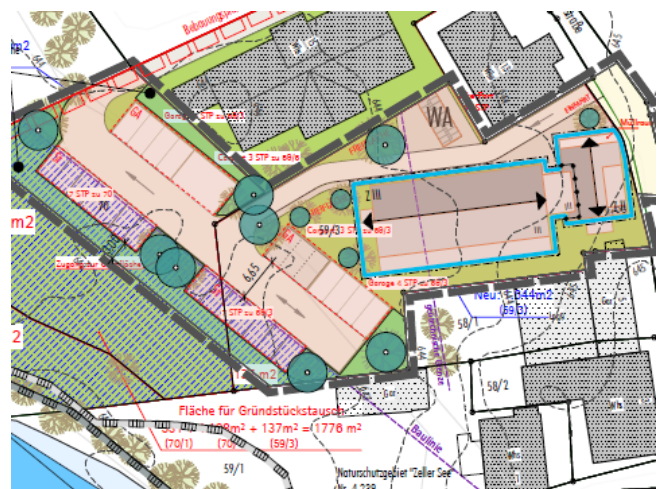
Blick auf das erste Massemodell mit Markierung des Geltungsbe-  
reiches, auffällig ist die gute Ein-  
bindung des erarbeiteten Entwur-  
fes in den Bestand



Blick auf eine digitale Darstel-  
lung eines alternativ geprüften  
Entwurfes, hier ist die Baumasse  
noch nicht in zwei Baukörper ge-  
gliedert und die Höhe durchge-  
hend dreigeschossig, diese Alter-  
native wurde verworfen, da die  
Proportionen zum Bestand nicht  
gewahrt sind



Überlagerung der Bebauungsstu-  
die mit dem Bebauungsplan zur  
Überprüfung des Festsetzungs-  
konzeptes



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.10.2018. Der Beschluss wurde am 07.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

**12.2 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 09.12.2021 bis 10.01.2022 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.03.2022 bis 22.04.2022 (Billigungsbeschluss vom 09.02.2022; Entwurfsfassung vom 07.12.2021; Bekanntmachung am 09.03.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

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

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 08.03.2022 (Entwurfsfassung vom 07.12.2021; Billigungsbeschluss vom 09.02.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 03.08.2022 über die Entwurfsfassung vom 04.07.2022.

Kißlegg, den 08.08.2022

.....  
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)



## 12.5 Ergänzendes Verfahren (gem. § 214 Abs. 4 BauGB)

Der Beschluss zur Durchführung des ergänzenden Verfahrens erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.02.2023 mit der Entwurfsfassung vom 24.01.2023.

Die öffentliche Auslegung im ergänzenden Verfahren fand in der Zeit vom 02.03.2023 bis 06.04.2023 (Billigungsbeschluss vom 08.02.2023; Entwurfsfassung vom 24.01.2023; Bekanntmachung am 22.02.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im ergänzenden Verfahren Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 15.02.2023 (Entwurfsfassung vom 24.01.2023; Billigungsbeschluss vom 08.02.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Satzungsbeschluss im ergänzenden Verfahren erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.05.2023 über die Entwurfsfassung vom 21.04.2023.

Kißlegg, den 16.05.2023

.....  
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

## 12.6 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Kirchmoos II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 21.04.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 10.05.2023 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Kißlegg, den 16.05.2023

.....  
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

## 12.7 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Kirchmoos II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind rückwirkend zum 10.08.2022 in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kißlegg, den 17.05.2023

.....  
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

## 12.8 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kißlegg wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Kirchmoos II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am 10.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Kißlegg, den 11.08.2022

.....  
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 07.12.2021  
Plan geändert am: 04.07.2022  
Plan geändert am: 24.01.2023  
Plan geändert am: 21.04.2023

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

Stadtplanung und Projektleitung	David McLaren
Landschaftsplanung	Maithe Parbel
Artenschutz	Gregor Wolf

Verfasser:

.....  
(i.A. David McLaren)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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