

Gemeinde Kiblegg
Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
"Unterrot" und die örtlichen Bauvorschriften
hierzu


Entwurf
Fassung 04.04.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung für den Einbeziehungsbereich 4
3	Klarstellungsbereich 7
4	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 8
5	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 9
6	Hinweise und Zeichenerklärung 11
7	Satzung 14
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 16
9	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 19
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 32
11	Begründung – Sonstiges 33
12	Begründung – Bilddokumentation 34
13	Verfahrensvermerke 35

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 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 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 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 27.06.2023 (GBl. S. 229,231)
- 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 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

- 2.1 GR m² **Maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.2  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude);
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.3 Z II **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)
- 2.4 **Insektenfreundliche Beleuchtung / Photovoltaikanlagen** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.5 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken / Wasserdurchlässige Beläge Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.6 Pflanzungen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Pflanzungen:
– Für die Pflanzungen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
– Auf max. 5 % der Grundstücksflächen sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
– Im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

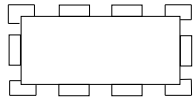
Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna

Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.7



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Einbeziehungsgebietes nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

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

3.1

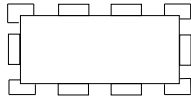


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Klarstellungsbereiches § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

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

- 4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme
- Nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die ausgeglichen werden müssen. Für die Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich ein Kompensationsbedarf von insgesamt 20.467 Ökopunkten.
- Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten für den Ausgleich ist vorgesehen, den Ausgleichsbedarf durch Kauf bereits generierter Ökopunkte zu decken. Der Kaufnachweis wird rechtzeitig vor Satzungsbeschluss nachgewiesen.

5.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Unterrot" der Gemeinde Kißlegg (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.2

SD

Als Dachform ist das Satteldach mit folgenden Maßgaben zulässig:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dachebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teilfirst zu Oberkante Teilfirst) beschränkt;
- Geneigte Dachebenen quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind zulässig; sie werden auf 2,00 m Trauflänge beschränkt.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.3

Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD: 18 - 38 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.4

Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 20 m³ Bruttorauminhalt 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.5 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

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

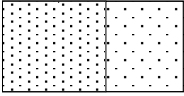
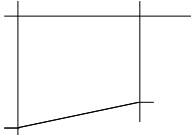
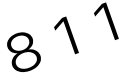
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.6 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)

- 6.1  Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.2  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.3  Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.4 **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.
- 6.5 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
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-, Überwinterrungs- 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.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

6.6 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung

Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird in der vorliegenden Satzung daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

6.7 Ergänzende Hinweise

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

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

Werden bei Aushubarbeiten 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 Geruchsimmissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z. B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 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 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), § 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 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kießlegg die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Unterrot" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich jeweils des Einbeziehungs- und des Klarstellungsbereiches der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Unterrot" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischem Teil vom 04.04.2024.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

Die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB bleibt von der Satzung unberührt.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Unterrot" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 04.04.2024.

Der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 04.04.2024 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zur Dachform Satteldach

- zur Dachneigung
- zu Materialien für die Dachdeckung oder
- zu Farben für die Dachdeckung oder
- Anzahl der Stellplätze

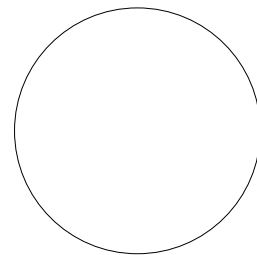
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 5 Inkrafttreten

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Unterrot" der Gemeinde Kißlegg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Kißlegg, den

.....
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)



(Dienstseigel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Osten des Gemeindegebietes von Kißlegg und umfasst den Weiler "Unterrot".

8.1.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 802/3 (Teilfläche), 802/4 (Teilfläche), 804/4 (Teilfläche), 804/5 (Teilfläche), 804/6, 806 (Teilfläche), 806/1 (Teilfläche), 807 (Teilfläche), 808 (Teilfläche), 848 (teilfläche), 809/3, 809/4, 810 (Teilfläche), 811 (Teilfläche), 812 (Teilfläche), 813 (Teilfläche), 814 (Teilfläche), 837 (Teilfläche), 837/1 (Teilfläche), 837/3 (Teilfläche), 838/1 (Teilfläche), 851 (Teilfläche), 852 (Teilfläche), 853 (Teilfläche) und 853/1.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich die Wohn- und Wirtschaftsgebäude des Weilers "Unterrot". Es sind ca. 10 Wohngebäude vorhanden. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist bewegt. Dabei steigt das Gelände überwiegend von der Mitte des Weilers nach außen hin an.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Gemeinde Kißlegg befasst sich bereits seit einiger Zeit mit der Klärung der baurechtlichen Einordnung der zahlreichen im Gemeindegebiet befindlichen Weiler und kleineren Ortsteile. Für den Weiler "Unterrot" soll Klarheit über die Abgrenzung zwischen "unbeplantem Innenbereich" (§ 34 BauGB) und "Außenbereich" (§ 35 BauGB) geschaffen werden. Weiter sollen die Bereiche, die funktional durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind, in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. In "Unterrot" ist dies im Norden des Weilers der Fall. Hier wird eine Fläche zweiseitig durch Bebauung geprägt. Diese Prägung wird verstärkt durch die Topografie, die zur Bebauung hin abfällt, sodass der Eindruck einer Zugehörigkeit zum bebauten Bereich unterstützt wird. Der Einbeziehungsbe- reich geht nicht über die durch die bauliche Nutzung geprägten Bereiche hinaus. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt. Für den Bereich besteht eine konkrete Anfrage zur gewerblichen Nutzung. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung in diesem Bereich besteht die Möglichkeit, einzelne Festsetzungen zu treffen und somit die weitere Entwicklung zu steuern.

8.2.2.2 Zur Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, zur Ermöglichung der baulichen Nutzung im Einbeziehungsbereich und zur Steuerung dieser Entwicklung erwächst der Gemeinde ein Erfordernis, durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen

8.2.3.1 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.

8.2.3.2 Die Gemeinde Kißlegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.

8.2.3.3 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Fläche für die Landwirtschaft".



8.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

8.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen wird Gebrauch gemacht. Es findet dabei eine Konzentration auf Inhalte statt, welche die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben verkörpern. Von darüber hinaus gehenden Festsetzungen wird so weit wie möglich abgesehen.

8.2.4.2 Der redaktionelle Aufbau der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.5.1 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf einzelne Festsetzungen, die für die geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig sind (§ 34 Abs. 5 BauGB).

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,30-0,40 befindet sich im Rahmen der im §17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,40 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

8.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.6.1 Der Geltungsbereich ist über die bestehende Straße ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Die Entfernung in den Hauptort Kißlegg beträgt ca. 3 km. In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich der Ortsteil "Gebrazhofen" der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu. Dort befindet sich auch eine Haltestelle des Busses Leutkirch-Wangen.

8.2.6.2 Die bestehenden Straßen können als Fahrradwege und Fußwege genutzt werden.

9.1 Umweltprüfung

9.1.1 Umweltprüfung bei Einbeziehungssatzungen

- 9.1.1.1 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 auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

9.2.1 Bestandsaufnahme

- 9.2.1.1 Der überplante Bereich befindet sich im Osten des Gemeindegebietes von Kißlegg und umfasst den Weiler "Unterrot". Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am nördlichen Ortsrand von "Unterrot", entsprechend grenzt östlich und südlich die Bestandsbebauung des Weilers an. Westlich und nördlich liegt die unbebaute Landschaft, welche überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird.

- 9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Bei der überplanten Fläche handelt es sich im Bereich der Klarstellungssatzung um die Bestandsbebauung des Weilers "Unterrot". Im südwestlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt ein Bestandsgebäude. Als weitere versiegelte Fläche ist die im Geltungsbereich verlaufende Straße zu nennen. Die unversiegelten Flächen sind intensiv genutztes Grünland. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsatz von Arten des Dauergrünlands) ist die pflanzliche Artenvielfalt gering. Der Vegetationsbestand setzt sich aus Futtergräsern und -kräutern zusammen, von denen die meisten als Stickstoffzeiger gelten (bspw. Wiesen-Löwenzahn, Spitz-Wegerich, Wiesen-Klee, Kriechender-Klee, etc.). Besondere oder seltene Artenvorkommen von Pflanzen (bspw. Arten der "Roten Liste") konnten nicht nachgewiesen werden.

Flächige Gehölzbestände kommen im Plangebiet nicht vor. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung stockt ein einzelner, mittelalter Laubbaum.

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen auch nicht zu erwarten. Im Hinblick auf die Fauna sind daher vorwiegend Ubiquisten bzw.

Kulturfolger vertreten. Die überplanten Flächen werden auch von der angrenzenden Bebauung beeinflusst (Hauskatzen, Freizeitgeräusche z. B. Rasenmäher).

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Flächen des landesweit berechneten Biotopverbunds. Aufgrund der Ortsrandlage und der intensiven Nutzung kommt dem Plangebiet auch keine besondere Bedeutung als Biotopverbundfläche zu.

Vom Vorhaben ist kein Wald im Sinne des Waldgesetzes für Baden-Württemberg (§ 2 LWaldG) betroffen.

9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Das nächste gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Bachabschnitt S Unterrot" (Biotop-Nr. 1-8225-436-5526) liegt südlich in einer Entfernung von 150 m. Darüber hinaus liegen in größerer Distanz zum Plangebiet weitere geschützte Biotope.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Schutzgebiets-Nr. 8224-311), welches südlich in einer Entfernung von 72 m liegt und in Südwest-Nordost-Ausrichtung entlang der "Rot" verläuft.

Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

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

Das Plangebiet liegt geologisch betrachtet im Übergangsbereich der geologischen Einheiten der "Illmensee-Formation" und der "Kißlegg-Subformation". Hieraus haben sich hauptsächlich "Parabraunerde-Braunerde und Braunerde-Parabraunerde aus Moränensedimenten" mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Wertstufe 3,0) entwickelt. Die Funktion der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird mit mittel (Wertstufe 2,0), die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe mit mittel bis hoch (Wertstufe 2,5) bewertet. Den Böden im Plangebiet kommt als Standort für naturnahe Vegetation keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu.

Die Böden des im Plangebiets vorkommenden Grünlands sind unversiegelt und können ihre Funktionen noch weitgehend unbeeinträchtigt erfüllen. In den versiegelten Bereichen (Bestandsgebäude, Straße) sind die Böden nicht mehr in ihrer ursprünglichen Ausprägung vorhanden und erfüllen keine der Bodenfunktionen mehr. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von Altlasten und keine Georisiken bekannt.

9.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das nächstgelegene Gewässer ist die "Rot" (Gewässer-ID 6472),

welche südlich in einer Entfernung von ca. 85 m in Südwest-Nordost-Ausrichtung verläuft. Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Informationen und Untersuchungen vor. Aufgrund der Kenntnisse aus benachbarten Bauvorhaben ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.

Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist bewegt. Dabei steigt das Gelände überwiegend von der Mitte des Weilers nach außen hin an. Daher kann es aus diesen Richtungen bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

Im Bereich der Bestandsbebauung fallen bereits Abwässer an. Das anfallende Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone bzw. fließt oberflächlich über diese ab.

Die Bestandsbebauung des Weilers ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet.

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

Das Klima in Kißlegg ist gemäßigt. Der Niederschlag ist im landesweiten Vergleich hoch, auch in den Monaten, die im Monatsvergleich eher "trocken" sind. Jährlich fallen etwa 1.517 mm Niederschlag. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,2°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend als Grünland genutzten Bereich am nördlichen Ortsrand des Weilers "Unterrot", auf dem sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des bewegten Reliefs gut ausbilden und zu einer Kühlung der Bestandsbebauung beitragen.

Der einzelne Baum am südlichen Rand des Geltungsbereiches trägt in geringem Umfang zur Produktion von Frischluft bei und sorgt mit seiner temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung für eine geringfügige Verbesserung des Kleinklimas.

Das Plangebiet ist größtenteils unversiegelt. Hinsichtlich der Wärmeabstrahlung besteht daher nur eine geringe thermische Belastung für das Kleinklima. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten, landwirtschaftliche Hofstellen), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der durch den Weiler verlaufenden Straße reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ist jedoch von einer nur gering belasteten Luftqualität auszugehen.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes kann es in der angrenzenden Wohnbebauung zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder

Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln). Im Weiler "Unterrot" liegen landwirtschaftliche Hofstellen, nördlich und westlich des Geltungsbereiches liegen darüber hinaus die landwirtschaftlichen Nutzflächen der unbebauten Landschaft. Von diesen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.

9.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die Gemeinde Kißlegg wird in der naturräumlichen Gliederung Baden-Württembergs der Großlandschaft des "Voralpinen Hügel- und Moorlandes (Nr. 3) und innerhalb dieser dem Naturraum des "Westallgäuer Hügellandes" (Nr. 33) zugeordnet. Dieser ist geprägt durch seine eiszeitlich entstandenen Wiesen- und Weidelandschaften. Entsprechend ist das hügelige Umfeld des Weilers "Unterrot" geprägt von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Eingestreut finden sich kleinere Waldflächen.

Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich mit Ausnahme des einzelnen Laubbaumes keine ökologisch hochwertigen oder kulturlandschaftlich bedeutenden Elemente. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet handelt es sich nicht um einen Bereich mit besonderer Erholungseignung.

Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist bewegt. Dabei steigt das Gelände überwiegend von der Mitte des Weilers nach außen hin an. Aufgrund dieser Muldenlage ist die Einsehbarkeit ins Plangebiet aus allen Himmelsrichtungen eingeschränkt. Die Blickbeziehungen in südliche und östliche Richtung werden durch die Bestandsbebauung des Weilers behindert. Aufgrund der Ortsrandlage ist der überplante Bereich jedoch für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

9.2.2 Auswirkungen der Planung

9.2.2.1 Erfordernis der Planung:

Die Gemeinde Kißlegg befasst sich bereits seit einiger Zeit mit der Klärung der baurechtlichen Einordnung der zahlreichen im Gemeindegebiet befindlichen Weiler und kleineren Ortsteile. Für den Weiler "Unterrot" soll Klarheit über die Abgrenzung zwischen "unbeplantem Innenbereich" (§ 34 BauGB) und "Außenbereich" (§ 35 BauGB) geschaffen werden. Weiter sollen die Bereiche, die funktional durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind, in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. In "Unterrot" ist dies im Norden des Weilers der Fall. Hier wird eine Fläche zweiseitig durch Bebauung geprägt. Diese Prägung wird verstärkt durch die Topografie, die zur Bebauung hin abfällt, sodass der Eindruck einer Zugehörigkeit zum bebauten Bereich unterstützt wird. Der Einbeziehungsbe- reich geht nicht über die durch die bauliche Nutzung geprägten Bereiche hinaus. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt. Für den Bereich besteht eine konkrete Anfrage zur gewerblichen Nutzung. Durch

die Aufstellung der Einbeziehungssatzung in diesem Bereich besteht die Möglichkeit, einzelne Festsetzungen zu treffen und somit die weitere Entwicklung zu steuern.

Zur Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, zur Ermöglichung der baulichen Nutzung im Einbeziehungsbereich und zur Steuerung dieser Entwicklung erwächst der Gemeinde ein Erfordernis, durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung einzugreifen.

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

Durch die Errichtung der Baukörper im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung und der damit einhergehenden Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Aufgrund der intensiven Nutzung sind hiervon keine besondere oder seltene Artenvorkommen von Pflanzen betroffen (bspw. Arten der "Roten Liste").

Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

Der solitäre Baum am südlichen Rand des Geltungsbereiches liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenze und kann folglich erhalten werden.

Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.

Da im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung und angrenzend kein Wald im Sinne des Waldgesetzes für Baden-Württemberg (§ 2 LWaldG) vorhanden ist, müssen keine Waldabstände eingehalten werden.

9.2.2.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Unter Berücksichtigung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung, Reduktion der Reflektion von PV-Modulen, Festsetzung einer Pflanzliste mit standortheimischen Arten) und im Kontext der Entfernung zum Geltungsbereich können Beeinträchtigungen der Biotope ausgeschlossen werden.

Aufgrund der dazwischenliegenden Bestandsbebauung und des geringen Umfangs der durch die Planung ermöglichten Neubebauung, können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des südlich gelegenen FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

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

Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet.

Durch die mit der Planung ermöglichte geringfügige Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. 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. Aufgrund des bewegten Geländes kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt.

Es sind landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen. Aufgrund des Umfangs der Bebauung und der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bereich der unbebauten Landschaft kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umwandlung der überplanten Flächen kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird.

Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

9.2.2.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vom Vorhaben sind keine Still- und Fließgewässer betroffen.

Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser 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 minimiert.

Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige (HQ_{100}) Hochwasser. Hierbei kommt es zu keinen Konflikten bei Umsetzung der Bauvorhaben.

Da das Gelände innerhalb des überplanten Bereiches überwiegend von der Mitte des Weilers nach außen hin ansteigt, können künftige Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (bspw. Starkregen, Sturzfluten) ausgesetzt sein. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Bei der Umsetzung der Bauvorhaben sollten nachfolgende Hinweise zum Überflutungsschutz berücksichtigt

werden, um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht. So sollten alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert.

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

Durch die Bebauung der offenen Grünlandflächen wird die Kaltluftentstehung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt, wodurch sich der Beitrag zur Kühlung der Bestandsbebauung reduziert.

Der solitäre Baum am südlichen Rand des Geltungsbereiches liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenze und kann folglich mitsamt seinen positiven Auswirkungen auf das Kleinklima erhalten werden.

Durch die Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.

Der überplante Bereich erfährt eine Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr.

Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen. Durch die im Weiler vorkommenden landwirtschaftlichen Hofstellen und die nördlich und westlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen der unbebauten Landschaft kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen.

Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich

bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

9.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil bislang größtenteils unversiegelte, landwirtschaftliche Nutzflächen in Ortsrandlage verloren gehen.

Da sich innerhalb des überplanten Bereiches mit Ausnahme des einzelnen Laubbaumes keine ökologisch hochwertigen oder kulturlandschaftlich bedeutenden Elemente befinden, entstehen hierbei keine Beeinträchtigungen. Der einzelne Baum am südlichen Rand des Geltungsbereiches liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenze und kann folglich als prägendes Landschaftselement erhalten werden.

Hinsichtlich der Erholungseignung ergeben sich im Rahmen der geplanten Bebauung keine Beeinträchtigungen, da dem Plangebiet diesbezüglich keine besondere Bedeutung zukommt.

Durch die geplante Bebauung ergeben sich aufgrund der Muldenlage keine erheblichen Verschlechterungen der Sichtbeziehungen, jedoch wird der nördliche Ortsrand des Weilers weiter in die freie Landschaft verlagert. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick in die unbebaute Landschaft). 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 gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

9.2.3 Konzept zur Grünordnung

9.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

9.2.3.2 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. 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.

9.2.3.3 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft ausschließlich Laubgehölze zugelassen.

9.2.3.4 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.

- 9.2.3.5 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.
- 9.2.3.6 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).
- 9.2.3.7 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig sind, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
- 9.2.3.8 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex $\leq 1,26$ aufweisen. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.
- 9.2.3.9 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 9.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):
- 9.3.1.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.
- 9.3.1.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung

bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (siehe "Konzept zur Grünordnung" unter Ziffer 9.2.3).

9.3.1.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung:

Schutzgut Arten und Lebensräume

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

Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen:



Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese	2.531	8	20.248
45.30b	Einzelbaum auf Fettwiese (33.41)	41	6	246
60.10	Bestehende Gebäude	216	1	216
60.21	Bestehende Straßen (voll versiegelt)	759	1	759
	Summe Bestand	3.547		21.469

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	überbaubare Flächen (Neuversiegelung; GR + ges. zulässige Überschreitung)	1.027*	1	1.027
60.60	Garten (restlicher Anteil der Bauflächen)	1.545	6	9.270
60.21	Bestehende Straßen (voll versiegelt)	759	1	759
60.10	Bestehende Gebäude	216	1	216
Summe Planung		3.547		11.272

* Von der insgesamt festgesetzten GR in Höhe von 1.260 m² sind innerhalb der Baugrenzen bereits 233 m² durch bestehende Gebäude und Straßen vollversiegelt. Diese werden daher abgezogen.

Summe Planung	11.272
Summe Bestand	21.469
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	- 10.197

9.3.1.4 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von **10.197 Ökopunkten**.

9.3.1.5 Schutzgut Boden

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

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

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

9.3.1.6 Die Wirkung des Eingriffs, d. h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom

Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe der im Gebiet vorkommenden "Parabraunerde-Braunerde aus Moränensedimenten" liegt vor dem Eingriff bei 2,5 (siehe nachfolgender Auszug), die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z. B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

Auszug der Gesamtbewertung unter landwirtschaftlicher Nutzung:

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)	
Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch (3.0)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: mittel (2.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: mittel bis hoch (2.5)
Gesamtbewertung	LN: 2.50

9.3.1.7 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung festgesetzte GR: 840 m²
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte: 420 m²
- Abzüglich der innerhalb der Baugrenzen vorhandenen bestehenden Gebäude und vollversiegelten Straßen: 233 m²

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 1.027 m².

Bestand (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Fettwiese	2.531	3-2-2,5 (2,5)	10,00	25.310
Einzelbaum auf Fettwiese	41	3-2-2,5 (2,5)	10,00	410
Bestehende Straßen (voll versiegelt)	759	0-0-0 (0)	0	0
Bestehende Gebäude	216	0-0-0 (0)	0	0
Summe	3.547			25.720

Planung (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
überbaubare Flächen (Neuversiegelung)	1.027*	0-0-0 (0)	0	0

Garten (restlicher Anteil der Bauflächen)	1.545	3-2-2,5 (2,5)	10,00	15.450
Bestehende Straßen (voll versiegelt)	759	0-0-0 (0)	0	0
Bestehende Gebäude	216	0-0-0 (0)	0	0
Summe	3.547			15.450

* Von der insgesamt festgesetzten GR in Höhe von 1.260 m² sind innerhalb der Baugrenzen bereits 233 m² durch bestehende Gebäude und Straßen vollversiegelt. Diese werden daher abgezogen.

Summe Planung	15.450
Summe Bestand	25.720
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	- 10.270

9.3.1.8 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **10.270 Ökopunkten**.

9.3.1.9 Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der geringen Flächengrößen, auf denen tatsächliche Eingriffe stattfinden werden, sowie der zukünftigen deutlichen und markanten Eingrünungen infolge der geplanten angrenzenden Ausgleichsflächen wird von einer Bilanzierung des Landschaftsbildes abgesehen.

Ausgleichsbedarf	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	- 10.197
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 10.270
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	-
Differenz Ausgleichsbedarf	- 20.467

9.3.1.10 Für die Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von insgesamt **20.467 Ökopunkten**.

9.3.1.11 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen:

Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten für den Ausgleich ist vorgesehen, den Ausgleichsbedarf durch Kauf bereits generierter Ökopunkte zu decken. Der Kaufnachweis wird rechtzeitig vor Satzungsbeschluss nachgewiesen.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst.

10.1.1.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung lassen der Bauherrschaft bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazit grau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Weilers. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung möglich. Gründächer wirken nachweislich mehr klimaregulierend als Kiesdächer und dienen als Lebensraum/Nahrungshabitat für einige Tiere (insb. Insekten), was als Beitrag für Biologische Vielfalt gewertet werden kann. Es wird also nicht nur optisch, sondern auch funktionell ein Übergang zur angrenzenden freien Landschaft geschaffen.

11.1 Umsetzung der Planung**11.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

11.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung: ca. 16.367 m².

11.2.1.2 Fläche des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung: ca. 3.547 m²

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung

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

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach

11.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH, Wangen

11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Veolia Umweltservice Süd GmbH, Bad Waldsee

Blick von Osten nach Westen über die Grundstücke mit den Fl.st.-Nrn. 812 und 811



Blick von Westen nach Osten über das Grundstück mit den Fl.st.-Nrn. 810



Luftbild des Weilers.
Quelle: Geoportal Baden-Württemberg



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

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

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

13.3 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. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 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 (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

KiBlegg, den

.....

(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Unterrot" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

KiBlegg, den

.....

(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

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

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

KiBlegg, den

.....
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 04.04.2024

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

Stadtplanung und Projektleitung	David McLaren
Landschaftsplanung	Martin Werner

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. David McLaren)

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