

# Entwurf



Gemeinde Kiblegg

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Milchwerk Zaisenhofen" und die örtlichen  
Bauvorschriften hierzu**

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	14
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	16
5	Hinweise und Zeichenerklärung	18
6	Satzung	24
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	26
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	35
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	72
10	Begründung – Sonstiges	73
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	76
12	Begründung – Bilddokumentation	77
13	Verfahrensvermerke	80

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

**Milchwerk**


"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen eines Milchwerkes.

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume für die Produktion, Lagerung und Weiterverarbeitung von Waren eines Milchwerkes
- Verkaufsräume, die dem Milchwerk deutlich in Form untergeordnet sind; die Verkaufsfläche darf eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten
- Räume zur Verwaltung des zulässigen Milchwerkes
- Büro- und Sozialräume für Mitarbeiter, die dem Milchwerk zu- und in der Grundfläche untergeordnet sind
- Sanitärräume
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem zulässigen Milchwerk zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind
- Stellplätze
- sonstige dem Betrieb zugeordnete Nebenanlagen (Einhausung für Kühlaggregate, Müllhäuschen etc.)


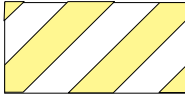


**Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit eventuell festgesetzten Abgrenzungen von unterschiedlichem Maß der Nutzung sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.2 Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
- Stellplätze und
  - Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
- um weitere 7.850 m<sup>2</sup> überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.3 H .... m ü. NN** **Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Lüftungsanlagen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.4 Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Gesamthöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 6,00 m über dem natürlichen Gelände.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.5**  **Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** Im Geltungsbereich sind außer den unter Ziffer 2.1 "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" genannte Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und sonstige Bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. Wertstoffcontainer, Vordächer, unterirdische Tanks zur Speicherung

von Regenwasser). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- 2.7  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9  **Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10  **Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.12 **Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Die Ableitung auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses und von Quellwasser in die Mischwasserkanalisation ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art.  
Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Mischwasserkanal ausgeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig. Das genannte Niederschlagswasser ist (mit Ausnahme der über

die Not-Entlastungen anfallenden Wassermengen) auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem es anfällt durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen zu versickern.

Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und auszuführen.

Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung wie oben beschrieben sind unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.13



Private **Grünfläche als Ein- und Durchgrünung sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung**, ohne bauliche Anlagen, zulässig sind Anlagen, die der Beseitigung von Niederschlagswasser dienen.

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

2.14



Private **Grünfläche als Begrünung der repräsentativen Flächen**, ohne bauliche Anlagen, zulässig sind Anlagen, die der Beseitigung von Niederschlagswasser dienen sowie Fußwege und Werbeanlagen.

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

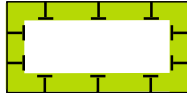
2.15



Private **Grünfläche als Bach begleitende Zone sowie zur Einhaltung des Gewässerrandstreifens**, ohne bauliche Anlagen. Der Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m im Sinne des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ist einzuhalten.

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

2.16



**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;**

Die öffentliche Grünfläche als Bach begleitende Zone/Gewässer-  
randstreifen ist als Extensivwiese (Glatthaferwiese, zweischüurig) zu  
entwickeln. Aus dem östlich angrenzenden Uferbereich hineinra-  
gende Röhricht- oder Hochstaudenbestände sind zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1  
BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.17 Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Ent-  
wicklung von Natur und  
Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten ge-  
richtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-  
Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-  
schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m  
über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbe-  
anlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig.  
Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige An-  
zeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht  
zulässig.

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

Die privaten Grünflächen sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht  
auf Düngung extensiv zu pflegen. Erfolgt eine Einsaat sind stand-  
ortgerechte, heimische Saatgutmischungen zu verwenden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.18 Bodenbeläge auf den für  
die Bebauung vorgese-  
henen Flächen**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für

- Stellplätze,
- Bodenbeläge bei den Tanks,
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

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



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

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

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.19 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Neubauten sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung.

Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräuter-mischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Der Substrataufbau beträgt mindestens 10 cm.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.20



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

- Die Nutzung der Stellplätze ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schranke, Schild, Kette) auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen
- Der Lkw-Verkehr ist im gekennzeichneten Bereich auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.21 Lärmschutztechnische Bestimmung

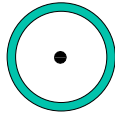
- Die Be- und Entladung an den Verloaderampen ist auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.22 **Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen**

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.23



**Zu erhaltender Baum;** ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24 **Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
- Auf max. 5 % der östlichen Grundstücksflächen sind Sträucher und Bäume, die nicht standortgerecht und heimisch sind, zulässig (z.B. Ziersträucher wie Felsenbirne).
- Die private Grünfläche als Begrünung der repräsentativen Flächen ist mit Gehölzen zu bepflanzen.
- Im Bereich der Parkplätze ist pro 5 angefangene Stellplätze mindestens ein Laubbaum (mind. 2. Ordnung) zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstämme) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm sowie Sträucher zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.25



**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 1**

Pflanzung von Strauch-Baum-Gruppen als Eingrünung sowie einer freiwachsenden Hecke entlang des Zaunes. Hierzu sind mindestens 4 Bäume der 1. Wuchsklasse, 6 Bäume der 2. Wuchsklasse sowie mindestens 17 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.26



### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 2

Pflanzung von repräsentativen Gehölzen im Bereich des bestehenden und geplanten Parkplatzes und Eingangs zum Laden ("s'Käslädle"). Es sind zwei Bäume der Wuchsklasse 1 sowie 6 der Wuchsklasse 2 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.27



### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 3

Es sind im Bereich der geplanten Halle an der Südseite zur Eingrünung mindestens 9 Bäume der Wuchsklasse 1 in Säulenform und Reihe zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.28



### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 4

Pflanzung von lockeren Gehölz-Gruppen als lückiger Ufergehölz-Randstreifen und Betriebseingrünung. Hierzu sind mindestens 20 für Ufervegetation typische heimische Sträucher zu pflanzen. Dazu kommen 4 Bäume der Wuchsklasse 1 und 6 Bäume der Wuchsklasse 2. Die Pflanzungen sind abschnittsweise von der Uferböschung zurückzusetzen und durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. In den Randbereichen des "Zaisenhofer Bach" sind frische bis feuchte Krautsäume zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.29



### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 5

Pflanzung von standortgerechten Feldgehölzen mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern zur Eingrünung des Betriebes. Die Anzahl darf 5 Bäume der Wuchsklasse 1, 9 Bäume der Wuchsklasse 2 und

14 Sträucher nicht unterschreiten. Die Pflanzungen sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.30



### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 6

Zur Entwicklung einer eingrünenden Hecke sind mindestens 5 Sträucher entlang des Zaunes zu pflanzen. Zur Hervorhebung der Torsituation und Eingrünung ist im Bereich des Tores ein Baum der Wuchsklasse 1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.31

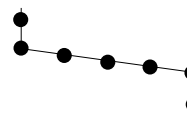


### Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung der vorhandenen Ufervegetation; Pflanzbindung;

Die entlang des Zaisenhofer Baches vorkommenden Hochstaudenfluren, Rohrglanzgrasröhrichte, Kleinröhrichte und Quellfluren sind zu erhalten und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32



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

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

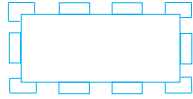
2.33



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" der Gemeinde Kißlegg.

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

2.34



### **Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

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

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3

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

---

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Höhe von **165.914** Ökopunkten (für das Vorhaben "Käserei") bzw. von 2.048 Ökopunkten (für den Radweg) wird eine jeweils identische Zahl von Ökopunkten aus einer Ökokontomaßnahme im Hunauer Moor (Teilflächen der Fl.-Nrn. 737, 744 und 878, siehe nachfolgende Planskizze) zugeordnet (Aufwertung eines Rauschbeeren-Moorkiefern-Waldes sowie Habitatverbesserungen für die Kreuzotter und für Amphibien).

Hinweis:

Sobald sicher davon auszugehen ist, dass sich an der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und dem erforderlichen Ausgleichsbedarf keine Änderungen mehr ergeben, wird die Gemeinde Kißlegg den Kaufvertrag mit dem Maßnahmenträger abschließen. Dies wird vor Satzungsbeschluss erfolgen. Eine entsprechende mündliche Zusage des Eigentümers liegt vor. Der Nachweis über die Umbuchung/Zuordnung der Ökopunkte zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dem Landratsamt Ravensburg entsprechend vorgelegt.



4.1



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

4.2

### Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flach- und Pultdächer. Die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständigung) und
- der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3

### Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt

sind Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) und eine Begrünung zulässig.

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

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen



(Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **4.4 Farben und Materialien**

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

Die Gestaltung der Fassade hat sich in die natürliche Landschaftsumgebung einzufügen. Insbesondere sind grelle, glänzende oder anderweitig unnatürliche Farben unzulässig. Glänzende, großflächige Fassaden und Fassadenteile sowie stark reflektierende Materialien an den Außenfassaden sind unzulässig

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **4.5 Werbeanlagen in den Baugebieten auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**

Werbeanlagen in den Baugebieten auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m<sup>2</sup> Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten.

Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen darf 25 m<sup>2</sup> (pro Grundstück) nicht überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen ist nur indirekt zulässig und muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.). Sie ist so anzuordnen, dass Fußgänger oder Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 5.1  **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes "Reitsportzentrum beim Löhle" (Fassung vom 16.05.1977) der Gemeinde Kißlegg
- 5.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.5  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.6  **Bachlauf;** "Zaisenhofer Bach" (ungefährer Verlauf, siehe Planzeichnung); verdolte Abschnitte sind mit einer gestrichelten; offene Abschnitte mit einer durchgezogenen Linie dargestellt
- 5.7  **Böschungsoberkante** des "Zaisenhofer Bach"
- 5.8  **Gewässerrandsteifen** von 5 m zur Böschungsoberkante des "Zaisenhofer Bach" - dieser ist im Sinne des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) einzuhalten.
- 5.9  **Verlauf der geplanten Fußwegeverbindungen** innerhalb der Grünflächen (siehe Planzeichnung)

- 5.10 Pflanzungen im Plangebiet, Freiflächengestaltungsplan**
- Für das Vorhaben wurde ein Freiflächengestaltungsplan erarbeitet (Fassung vom 15.05.2020), in dem u.a. die Standorte der Bepflanzung konkretisiert und genauere Vorgaben zur Befestigung, Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen getroffen werden. Bei der Ausführung des Bauvorhabens einschließlich der Bepflanzung sind die Vorgaben des Freiflächengestaltungsplanes einzuhalten.
- 5.11 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.
- Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- 5.12 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 Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Die Erle am Westrand des Plangebietes ist auf Grund ihrer artenschutzrechtlich relevanten Habitatstrukturen zu erhalten.
  - Weitere vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen gesichert werden. Um den Kronen- und Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

- Unvermeidbare Gehölzfällungen müssen außerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Schutzzeiten im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden.
- Die Nachpflanzungen am Südwestrand sollten mit heimischen, standortgerechten Gehölzen erfolgen. Es wird empfohlen, die geplanten Grünflächen an Nord- und Südrand des Gebäudes mit einer blüten- und samenreichen Mischung anzusäen, um Nahrungsflächen für Vögel und Insekten zur Verfügung zu stellen.
- Sollten bauliche Eingriffe in den Nistbereichen von Star und Haussperling erfolgen (Südfassade Hauptgebäude und Vordach Süd), so müssen diese außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen, um eine Schädigung von Individuen nach §44 BNatSchG zu vermeiden. Der Verlust der Nistplätze müsste durch Anbringen von Nistkästen am umliegenden Gebäudebestand ausgeglichen werden (mind. acht Nistkästen für Haussperlinge, z.B. drei Sperlingskoloniehäuser der Fa. Schwegler; mind. fünf Starennistkästen, z.B. fünf Starenhöhlen 3SV mit 45 mm Fluglochweite der Fa. Schwegler).
- Vor Durchführung von Eingriffen in die für Fledermäuse geeigneten Bereiche der Attika (vgl. Karte und Fotos) müssen eine endoskopische Untersuchung und/oder Ausflugkontrollen erfolgen. Es wird empfohlen, diese frühzeitig im Vorfeld der Baumaßnahmen durchzuführen (1 bis 2 Jahre vor Durchführung), um im Falle eines Nachweises ausreichend zeitlichen Vorlauf für die Planung und Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen zu haben.

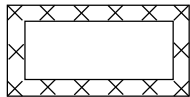
## 5.13 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung

von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

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

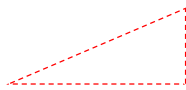
5.14



Umgrenzung von des Altstandort "Betriebshof Allgäuland Käserei, Wangener Str. 42" (siehe Planzeichnung);

Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sind im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen (Entsiegelung der Fläche) im Bereich des Altstandortes altlastentechnische Untersuchungen durchzuführen, um zu klären, ob die Verdachtsmomente für eine Altlast ausgeräumt werden können oder ob der hinreichende Verdacht einer Altlast besteht.

5.15



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr** (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,70 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

5.16 **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.

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

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

Die Feuerwehr Kißlegg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die zuständigen Stützpunktwehren Wangen im Allgäu, Leutkirch im Allgäu und Bad Wurzach können - aufgrund einer

Fahrtzeit > 5 min - die dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeuge nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 Landesbauordnung geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, 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.

## 5.17 Ergänzende Hinweise

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

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

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

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

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.

### **5.18 Plangenaugigkeit**

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

### **5.19 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Baugrenze und Art der Nutzung).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kießlegg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Milchwerk Zaisenhofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 17.12.2020.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Höhe von 165.914 Ökopunkten (für das Vorhaben "Käserei") bzw. von 2.048 Ökopunkten (für den Radweg) wird eine jeweils identische Zahl von Ökopunkten aus einer Ökokontomaßnahme im Hunauer Moor (Teilflächen der Fl.-Nrn. 737, 744 und 878) zugeordnet. Der Gemeinde Kießlegg steht hierüber eine ausreichend große Zahl von Ökopunkten zur Verfügung; sie wird noch vor Satzungsbeschluss einen entsprechenden Kaufvertrag abschließen.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Milchwerk Zaisenhofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 17.12.2020 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 14.06.2019 mit dem dazugehörigen Freiflächengestaltungsplan vom 15.05.2020.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Nr. 01-08) in der Fassung vom 14.06.2019 sowie dem dazugehörigen Freiflächengestaltungsplanes vom 15.05.2020 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse als auch die Gebäudehöhen, Dachform und Dachneigung des Vorhabens abbilden. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw.



nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details, u. a. innere Raumaufteilung, und der Gliederung der Fassade betreffen werden nicht Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 17.12.2020 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

#### §4 Ordnungswidrigkeiten

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

- zu Dachformen
- zu Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern
- zu Materialien
- zu Farben
- zu Werbeanlagen in den Baugebieten auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

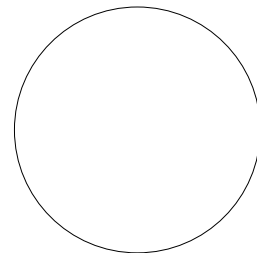
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### §5 In-Kraft-Treten

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

Kißlegg, den .....

.....  
(Bürgermeister Krattenmacher)



(Dienstsiegel)

## **7.1 Allgemeine Angaben**

### **7.1.1 Zusammenfassung**

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

### **7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich südöstlich der Gemeinde Kißlegg im Ortsteil "Zaisenhofen". Er liegt westlich der Landesstraße L265 (Wangener Straße).

7.1.2.2 Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beinhaltet das gesamte Milchwerk, inklusive Haupt- und Nebengebäuden sowie Grünflächen, Verkehrsflächen und dazugehörige Flächen, die für die Einrichtung von Stellplätzen vorgesehen sind. In den Geltungsbereich mit aufgenommen ist auch ein Teil des Straßengrundstückes mit der Fl.-Nr. 605.

Im nordwestlichen Bereich der Planung überlagert der Geltungsbereich dieser Planung den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Reitsportzentrum beim Löhle" (Fassung vom 16.05.1977).

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 605 (Teilfläche), 617/4, 617/15, und 617/7 (Teilfläche).

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

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

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich Gebäude, die das Ortsbild durch ihr Ausmaß und ihre Höhe prägen. Darüber hinaus sind naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Westen hin fallend. Die Geländeneigung befindet sich zum größten Teil im westlichen Teilbereich Richtung "Zaisenhofer Bach". Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Süden sind unproblematisch.

### **7.2.2 Erfordernis der Planung**

7.2.2.1 Die Weiterentwicklung des Milchwerkes am Standort Zaisenhofen hat in Bezug auf die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Kißlegg eine hohe Priorität. Die Gemeinde möchte durch die Aufstellung

des Bebauungsplanes langfristig Arbeitsplätze durch die Reaktivierung des Gewerbebetriebes in der Gemeinde sicherstellen. Das bestehende, ehemalige Arla-Werk, diente überwiegend der Produktion von Milchprodukten. Logistik- und Lagerbereiche waren an einem externen Standort ausgelagert. Um künftig Produktion und Lagerung an einem Standort realisieren zu können und dadurch das Milchwerk wieder zu einem wirtschaftlich tragfähigen Gewerbestandort zu entwickeln, ist eine Erweiterung der Gewerbeflächen erforderlich. Neben dem Neubau eines Kühllagers ist auch der An- bzw. Ausbau von Hygieneräumen, Sozialräumen und Büros geplant. Des Weiteren wird die Zufahrt zum Werksgelände optimiert, um die Anlieferung durch Milchtankwagen zu erleichtern. Zusätzlich kann durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Forderung einer Verknüpfung von Arbeitsplätzen mit einem entsprechenden Angebot an Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nachgekommen werden. Im Bestandsgebäude können so betriebszugehörige Wohnungen gesichert werden. Um eine langfristige Erhaltung des Milchwerkes zu ermöglichen und damit auch einen Beitrag zur Wirtschaftsförderung zu leisten, erwächst daher der Gemeinde ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 7.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 2.5.11 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)
- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden

mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

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

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

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

7.2.3.4 Es sind keine regionalen Grünzüge, Grünzäsuren oder schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft, für Fortwirtschaft, für Wasserwirtschaft sowie für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe von dem überplanten Bereich betroffen.

7.2.3.5 Die Gemeinde Kißlegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 09.10.1997). Der überwiegende Teil der zu überplanenden Flächen werden als "Gewerbliche Flächen" (GE) dargestellt. Im westlichen und nordöstlichen Bereich wird eine Erschließungsstraße dargestellt. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein kleiner Teilbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan

getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

- 7.2.3.6 Der Landschaftsplan der Gemeinde Kißlegg wurde zusammen mit dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan erstellt (Bearbeitung: Entwicklungs- und Freiraumplanung, Eberhard + Partner, Konstanz, März/Oktober 1996). Im Bestandsplan ist das Milchwerk als gewerbliche Bauflächen mit umliegenden Fettwiesen dargestellt. Das Maßnahmenkonzept sieht für den Bereich keine konkreten Maßnahmen vor.
- 7.2.3.7 Das vorliegende Nutzungskonzept des Vorhabenträgers ist aufgrund des Gebäudebestandes (bestehendes Milchwerk) ortsgebunden. Andere vergleichbare Standorte für ähnliche Nutzungskonzepte sind im Gemeindegebiet nicht verfügbar. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung erscheint der überplante Bereich als geeignet für eine Weiterentwicklung des bestehenden Betriebes.
- 7.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 7.2.4.1 Da es sich um die Umnutzung und Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes handelt, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Kißlegg geprüft. Das überplante Gebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Auf Grund der Verkehrsanbindung und der Ortsrandlage sowie der Vorprägung des Gewerbebestandes ist das Gelände hervorragend für das Vorhaben geeignet.
- 7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde insbesondere auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes und die Immissionsschutzmaßnahmen hingewiesen. Eine schalltechnische Untersuchung ist notwendig, um die auf die Umgebung einwirkenden Geräusche des Milchwerkes zu untersuchen. Des Weiteren wurde von Seiten des Naturschutzes auf den sich an das Plangebiet angrenzenden "Zaisenhofer Bach" hingewiesen, zu welchem ein Gewässerrandstreifen gefordert wird. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass durch die Planung ein FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" nach § 31 BNatSchG tangiert wird und der Biotopverbund "Offenland mittlerer Standorte" (Kernfläche und Kernraum) unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.
- 7.2.4.3 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf Lärmimmissionen hingewiesen.
- 7.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, das bestehende Milchwerk für eine langfristige und zukunftsfähige Nutzung baulich so zu erweitern, dass erforderliche Bauteile, Stellplätze und Zu-

fahrten auf dem Gelände verortet werden können, ohne dass dabei die landwirtschaftlich hochwertige Situation und schützenswerte naturräumliche Bereiche in der unmittelbaren Nachbarschaft beeinträchtigt werden.

- 7.2.4.5 Für das geplante Baugebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätte zu schaffen.
- 7.2.4.6 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.
- 7.2.4.7 In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes einbezogen. Dabei handelt es sich um die öffentlichen Verkehrsflächen. Diese sollen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden, da die gesamte Zufahrtssituation aus dem Planteil erkennbar sein soll, insbesondere ersichtlich sein, wo welche Zufahrten möglich sind. **Außerdem werden die Flächen für den Radweg einbezogen, um den Gesamtzusammenhang erkennbar zu machen.**
- 7.2.4.8 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 7.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## 7.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf eine Erweiterung des bisherigen Gebäudebestandes ab. Die vorhandene Bebauung wird ergänzt und durch eine Lagerhalle an der Straßen abgewandten Seite erweitert. Die Anordnung der geplanten Gebäude leitet sich aus der Notwendigkeit einer Verzahnung mit den der vorhanden baulichen Struktur ab.
- 7.2.5.2 Die Erschließung erfolgt ergänzend zur bisherigen Zufahrt des Betriebsgeländes von Norden. Durch die zusätzliche Erschließung können Parkplätze für Mitarbeiter angefahren werden und es bestehen weitere Möglichkeiten zur Anfahrt für Lastkraftwagen zur Be- und Entladung.

- 7.2.5.3 Freiflächen sind vor allem Richtung Nord, Nordweste und Südwesten vorgesehen. Die bestehenden Bäume sollen erhalten werden und durch weitere ergänzt werden, um so langfristig die geplante Bebauung einzugrünen.
- 7.2.5.4 Zur Erläuterung des räumlich-strukturellen Konzeptes wurde ein städtebauliches Modell im Maßstab 1:500 mit Darstellung des Höhenverlaufes (Höhenschichtlinien) erarbeitet. Das Modell diente als Anschauungs-Hilfe im Rahmen des Aufstellungs-Verfahrens und kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

## 7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

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

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

Für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist als Art der baulichen Nutzung "Milchwerk" festgesetzt. Hierzu ist bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Im vorliegenden Fall wird die Liste explizit an die für die Errichtung und den Betrieb eines Milchwerkes erforderlichen Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen angepasst sowie Wohnnutzung ermöglicht. Die sind insbesondere Gebäude bzw. Räume für die Produktion, Lagerung und Weiterverarbeitung von Waren eines Milchwerkes. Verkaufsräume, die dem Milchwerk in deutlich Form untergeordnet sind; dürfen eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Gemäß der gängigen Rechtsprechung zu Verkaufsflächen und der konkreten Planung wird davon ausgegangen, dass der Verkaufsraum an sich, sowie der Kundenvorraum zur Verkaufsfläche zu zählen sind. Weiterhin sind Räume zur Verwaltung, Büro- und Sozialräume für Mitarbeiter, die dem Milchwerk zu- und in der Grundfläche untergeordnet sind, sowie Sanitärräume zulässig. Wohnungen sind nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig und müssen dem zulässigen Milchwerk zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein.

Als Festsetzungs-Alternative zu der Nutzung "Milchwerk" wäre auch ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Milchwerk" möglich. Die Festsetzung der vorhabenbezogenen Nutzung "Milchwerk" wurde gewählt, um der Gemeinde Kiblegg die größtmögliche Kontrolle über die Entwicklung

in dem betroffenen Bereich an die Hand zu geben. Dies erscheint vor allem mit Blick auf die baulich wie auch landwirtschaftlich und naturschutzfachlich sensible Lage sinnvoll.

- 7.2.6.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die nicht eindeutig zu bestimmende Grundstücksgröße sowie der Vermeidung einer ausufernden Bebauung erforderlich. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall der neu geplanten Gebäudeteile streng an den Vorgaben des Nutzungskonzeptes des Vorhabenträgers, im Fall der bestehenden Gebäude an deren Ausmaße unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten.
  - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kapplungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
  - Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet.
  - Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Produktionsräume, Verkaufsräume) errichtet werden können.
  - Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für



den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

- 7.2.6.3 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.6.4 Die Bauweise wird nicht explizit festgesetzt. Diese ergibt sich aus dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan "Milchwerk Zaisenhofen", Architekt Helmut Rapp in der Fassung vom 14.06.2019).
- 7.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) minimal hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Festsetzung von Baugrenzen entbindet nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z.B. Vorschriften zu Abstandsflächen).
- 7.2.6.6 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen bzw. Einrichtungen über die in den §§ 12, 14 und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet.
- 7.2.6.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.6.8 Vom Vorhaben wirken Gewerbelärm-Immissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Büro Sieber, Gutachten vom 12.12.2018) durchgeführt. Dabei wurden die Gewerbelärm-Immissionen des Vorhabens auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Der Schutzanspruch des Gebäudes auf der Fl.-Nr. 617/4 (Gebäude Nr. 44) ergibt sich durch die tatsächliche Nutzung. Da in diesem Wohnnutzungen stattfinden, welche einen starken Bezug zum Betrieb aufweisen, kann dem Gebäude der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes zugeordnet werden. Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Einwirkorten mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm zeigt, dass die Werte unter Berücksichtigung von lärmschutztechnischen Bestimmungen (Einschränkung der Be- und Entladung) und Festsetzungen (Einschränkung der Parkplatznutzung sowie des Lkw-Verkehrs) im Tages- und Nachtzeitraum an allen Einwirkorten eingehalten werden. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für den Nachtzeitraum eines Mischgebietes von 45 dB(A) wird auch an dem Wohngebäude auf der Fl.-Nr. 617/4 eingehalten, somit kann gemäß DIN 18005-1 ein ungestörter Schlaf an allen maßgeblichen Einwirkorten sichergestellt werden. Die maximal zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm werden an den Einwirkorten im Tagzeitraum um mindestens 11 dB(A) und im Nachtzeitraum um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Um eine Einhaltung der

Immissionsrichtwerte und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan lärmschutztechnische Bestimmungen und Festsetzungen enthalten.

## **7.2.7 Infrastruktur**

- 7.2.7.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 7.2.7.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 7.2.7.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Die Betreiber des "Milchwerkes" regeln die Entsorgung ihrer Wertstoffe in eigener Verantwortung.

## **7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die L265 ("Wangener Straße") an das Verkehrsnetz angebunden.
- 7.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich des Ortszentrums des Teilortes Zaisenhofen mit Anbindung an den Bahnhof in Kißlegg gegeben.
- 7.2.8.3 Die innere Erschließung der überplanten Bereiche erfolgt über die im Osten liegende öffentliche Erschließungsstraße. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen. Im Plangebiet werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Parkplatzfläche für den ruhenden Verkehr dargestellt.

Die Einarbeitung einer Wendeschleife innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus räumlichen Gründen nicht möglich bzw. sinnvoll. Dennoch sind durch Ringerschließung und eine Wendehammer Wendemöglichkeiten für LKWs vorhanden. Eine Feuerwehurfahrt ist westlich der geplanten Gebäude zusätzlich vorgesehen.

- 7.2.8.4 Im Westen des Plangebietes ist ein Fuß- und Radweg geplant.
- 7.2.8.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

## 8 **Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

---

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

#### 8.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milchwerk Zaisenhofen" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

8.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Milchwerk Zaisenhofen" wird ein Gebiet zur Unterbringung von weiteren Gebäuden und Einrichtungen eines Milchwerkes nördlich des Ortsteiles Zaisenhofen ausgewiesen.

8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um eine zum Teil bereits bebaute Fläche am nördlichen Rand des Ortsteiles Zaisenhofen. Im westlichen Teil des Plangebietes bestehen noch Grünflächen sowie ein Feldweg, der zu einem nördlich des Plangebietes gelegenen Hof führt. Nördlich und östlich wird das Plangebiet durch die Zufahrtsstraße begrenzt. Diese mündet südöstlich des Plangebietes in die in Nord-Süd-Richtung verlaufende "Wangener Straße". Nordwestlich schließt sich mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Reitsportzentrum beim Löhle" (Fassung vom 16.05.1977) der Reitplatz der Reitanlage an den Geltungsbereich an. Im Westen wird das Plangebiet durch den "Zaisenhofer Bach" begrenzt. Im Süden schließt der Geltungsbereich an bestehende Bebauung an.

8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sowie im Landschaftsplan der Gemeinde Kiblegg als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der gewählte Standort ist auf Grund der angrenzenden Gewerbegebiete, der Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.

8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Erweiterung des bereits im Plangebiet bestehenden Milchwerkes.

8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Baugebietes mit maximalen Gebäudehöhen von etwa 20 m und Pflanzgeboten für die privaten Grünflächen. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege und Plätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Entlang des "Zaisenhofer Bach" wird ein Gewässerrandstreifen mit Pflanzbindung sowie mit abschnittsweiser Gehölzpflanzung auf der Ost- und Extensivierung auf der Westseite festgesetzt.

8.1.1.6 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Milchwerk Zaisenhofen" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Mensch über das Plangebiet hinaus. Für die Bereiche

Boden, Geologie und Fläche, Kulturgüter sowie Erneuerbare Energien ist das Plangebiet als Untersuchungsraum ausreichend. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 2,88 ha, davon sind 1,80 ha Baugebiet "Milchwerk", 0,22 ha Verkehrsflächen und 0,86 ha Wasser- und Grünflächen. Der Flächenbedarf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass der Bereich zum Teil bereits bebaut ist. Weiterhin liegt der rechtsgültige Bebauungsplan "Reitsportzentrum am Löhle" zum Teil auf der Fläche der vorliegenden Planung. Die überplante Kompensationsmaßnahme (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) kann funktionsgleich innerhalb der privaten Grünflächen ersetzt werden.

8.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 165.914 Ökopunkten (für das Vorhaben "Käserei") bzw. von 2.048 Ökopunkten (für den Radweg) erfolgt vollständig über den Kauf von Ökopunkten, welche bis Satzungsbeschluss nachgewiesen werden.

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

### 8.1.2.1 Regionalplan:

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

### 8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (März/Oktober 1996):

Der Landschaftsplan der Gemeinde Kißlegg wurde zusammen mit dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan erstellt. Der östliche Teil der überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kißlegg bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB in diesem Bereich erfüllt. Im westlichen Teil des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dar. Daher ist in diesem Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan.

Im Landschaftsplan wird die Fläche, identisch zum Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und Fettwiese/Fettweide dargestellt. Maßnahmen sind im Bereich des Geltungsbereiches nicht verzeichnet. Lediglich an der Wangener Straße, welche außerhalb der Planung verläuft, ist die Pflanzung von Bäumen als Maßnahme dargestellt. Die Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den

o.g. spezifischen landschaftsplanerischen Entwicklungszielen bzw. Empfehlungen. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.

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

Teilflächen des nächstgelegenen FFH-Gebietes befinden sich etwa 1,4 km östlich und 1,5 km südlich des Plangebietes ("Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg", Nr. 8224-311). Hierbei handelt es sich um eine Jugendmoränenlandschaft mit mehreren Moorkomplexen (Hochmoor, Zwischenmoor, Niedermoor), z.T. verlandeten Toteisseen, Weihern, Quellmooren, Feucht- und Nasswiesen, Torfabbaugebieten und naturnahen Bachläufen mit Auwald, Pfeifengraswiesen.

Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG wurde auf Grund der hohen Entfernung von einer Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 abgesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes sind demzufolge nicht zu erwarten.

#### 8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Im Nordwesten befindet sich in ca. 1,1 km das Naturschutzgebiet "Zeller See" (Nr. 4.239). Auf Grund der Entfernung sowie der räumlichen Trennung durch den Ortsteil Pfaffenweiler, ist für das Schutzgebiet mit keiner Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung zu rechnen.
- Etwa 340 m westlich des Plangebietes verläuft entlang der "Wolfegger Ach" das gem. § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG Baden-Württemberg geschützte Offenlandbiotop "Ufer der Wolfegger Ach" (Nr. 1-8225-436-5514). Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotop, darunter die 450 m im Westen liegende "Bachbegleitende Vegetation NO Straßberg" (Nr. 1-8225 436-1476) und der 500 m im Südosten befindliche "Quellhang Schlossberg" (Nr. 1-8225-436-0732). Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotop nicht zu erwarten.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### 8.1.2.5 Biotopverbund:

Etwa 20 m nördlich des Plangebietes befindet sich ein Teil des Biotopverbundes mittlerer Standorte (Kernfläche und Kernraum). Nach Analyse der Luftbilder und einer Ortsbegehung ist die Kernfläche und Kernraum ein Gebäude, welches zur Gasversorgung Allgäu-Oberschwaben gehört. An dem Gebäude wurden keinerlei Hinweise auf Strukturen, welche dem Biotopverbund dienlich sein könnten, gefunden. Auch die intensiv genutzte Grünfläche sowie das Einzelgehölz sind nicht relevant für die Festlegung einer Kernfläche bzw. Kernraumes. Somit können negative Auswirkungen durch die vorliegende Planung auf den Biotopverbund ausgeschlossen werden.

- 8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

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

- Beim Plangebiet handelt es sich um eine großenteils bereits bebaute Fläche. Im westlichen Teil des Plangebietes wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt, diese grenzt im Westen an den "Zaisenhofer Bach", ein kleines Fließgewässer mit geringem Wasserabfluss. Im Westen, Nordosten und Osten grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Weiter südlich befindet sich die Bestandsbebauung des Ortsteiles Zaisenhofen.
- Die im Plangebiet liegende Wiese bzw. Weide ist nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands). Der Zaisenhofer Bach wird im Gegensatz hierzu von einer arten- und strukturreichen Vegetation aus Rohrglanzgrasröhrichten, Kleinröhrichten und Quellfluren begleitet. Die Ufer werden von Hochstaudenfluren und Seggen- und Süßgrasvegetation eingerahmt. An Arten kommen u.a. vor: Rohrglanzgras, Bitteres Schaumkraut, Bachbunze, Wasserehrenpreis, Sumpfschilf, Seegrass, Waldsimse, Flutender Schwaden, Knotenbraunwurz, Mädesüß, Bachnelkenwurz, Brennessel, Klettenlabkraut, Sumpfigg, Wiesenfuchsschwanz, Ruchgras. Typische Pflanzenarten der Röhrichte und Hochstauden sind auf Teilstrecken so ausgebildet, dass auf Grund der Bestände de facto von Biotopen nach § 30 BNatSchG auszugehen ist. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen. Der Zaisenhofer Bach war im April 2020 seit Wochen trocken gefallen, die Bachsohle mit Gras bewachsen. Die einzige aktuell noch vorhandene Wasserzufuhr kommt aus dem Bereich der Käserei. Da der Bach nicht dauerhaft Wasser führt und gerade im Frühjahr trocken liegt, ist hier kein dauerhaftes Vorkommen von geschützten Libellen zu erwarten; für die Larvenentwicklung dieser Tiere ist er momentan ungeeignet. Der Gewässerlauf mit seinem Gewässerrandstreifen ist jedoch ein Amphibienbiotop (z.B. Teichfrosch).
- Auf den Grünflächen im Nordosten befinden sich mehrere einzelne Gehölze. Ein weiterer Gehölzstreifen verläuft entlang der Straße im nördlichen Plangebiet. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und Insekten einen Lebensraum bieten, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Im Bereich nahe des "Zaisenhofer Baches" ist mit einem erhöhten Vorkommen nachtaktiver Insekten zu rechnen.

- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der bestehenden Verkehrswege, der großflächigen Versiegelung und Bebauung sowie den Einzäunungen stark vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und den Betriebslärm des Milchwerkes lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Es besteht eine mittlere Vorbelastung auf Grund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch den Verkehr und die Einrichtungen im östlichen Teil des Geltungsbereiches sowie durch den Kfz-Verkehr auf den östlich angrenzenden Straßen.
- Es ist zu beachten, dass im Nordwesten eine Überlagerung des Geltungsbereiches mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Reitsportzentrum beim Löhle" besteht. Demnach ragen Nutzungen wie Reitsporthalle sowie Reit- und Arbeitsplatz in den nordwestlichen Geltungsbereich der vorliegenden Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) sind im Untergrund Moränensedimente aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall zu erwarten (Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz). Aus den würmzeitlichen Schmelzwasserschottern und oberflächennahen Einmischungen von Lösslehm haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschende Bodentypen mäßig tiefe bis tiefe Parabraunerden-Braunerden entwickelt. Als Begleitböden kommen stellenweise Braunerde-Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden und in flachen Rinnen und Mulden Kolluvium über Braunerde-Parabraunerde aus holozänen Abschwemmassen über Schotter vor.
- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Schotterfluren der Iller-Lech-Region. Laut dem Vorabzug des Geotechnischen Gutachtens der Dr. Ebel Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH (Fassung vom 15.09.2017) liegt das Plangebiet am Fuß eines nach Osten ansteigenden, strukturierten Geländes an der Ostseite des Tals der "Wolfegger Ach". Die Bestandgebäude befinden sich auf einer ebenen Fläche, jedoch fällt der westliche Teil des Plangebietes in Richtung des "Zaisenhofer Baches" ab. Laut dem Gutachten beträgt der Höhenunterschied insgesamt etwa 6 m. Der Untergrund des Plangebietes besteht aus Sand- und Mergelsteinen der Oberen Süßwassermolasse, auf die Schichten von Moränen- und Schmelzwasserablagerungen sowie eine Verwitterungsdecke aufliegen. Im Bereich nahe des

- "Zaisenhofer Baches" kommen zudem Auelehmschichte, Anmoorbildungen und Torf vor. Der humose Oberboden im Plangebiet hat eine Stärke von 0,15 m bis 0,40 m.
- Gemäß Reichsbodenschätzung handelt es sich um lehmige Sande sehr guter bis guter Zustandsstufe und mit durchschnittlicher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit).
  - Im westlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Der größte Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens ist durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Straßen und Wege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und hat daher eine gewisse Bedeutung für die Landwirtschaft.
  - Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung ([maps.lgrb-bw.de](https://maps.lgrb-bw.de)) werden wie folgt bewertet:
    - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 3 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
    - Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 2 als durchschnittlich bewertet.
    - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe der "Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB" (Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stand November 2010) wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 41-60 ermittelt, was einer mittleren Ertragsfähigkeit entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
    - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 41-60 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
  - Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
  - Gemäß dem Vorabzug des Geotechnischen Gutachtens der Dr. Ebel Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH (Fassung vom 15.09.2017) sind die Flächen aus geologischer Sicht für eine Bebauung zwar grundsätzlich geeignet, jedoch wird die Baumaßnahme



in die Geotechnische Kategorie GK 2-3 eingeteilt, was einem mittleren bis hohen Schwierigkeitsgrad der Baumaßnahme entspricht. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss zusätzlich gerechnet werden.

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

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Im Westen grenzt jedoch direkt der "Zaisenhofer Bach" (Gewässer II. Ordnung) an das Plangebiet an, wobei sich die Uferböschungen zum Teil bereits innerhalb des Geltungsbereiches befinden. Im Norden außerhalb des Geltungsbereiches verläuft der "Löhlebach" (Gewässer II. Ordnung).
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse gibt der Vorabzug des Geotechnischen Gutachtens der Dr. Ebel Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH (Fassung vom 15.09.2017) folgendes an: "Der Felssockel der Molasse ist in tieferen Zonen grundwasserführend. In der erbohrten Hangendzone lassen sich keine Anzeichen von Grundwasserführung erkennen, die angetroffenen Mergel und Sandsteine sind von ihrer Kornverteilung her sehr gering durchlässig, also wasserhemmend. Hinweise auf wasserführende Klüfte liegen nicht vor. Somit ist die Oberfläche der Molasse als Grundwassersohlschicht für die überlagernden, grundwasserführenden glazialen Einheiten zu betrachten. [...] Das Grundwasser ist jeweils unter der überlagernden bindigen Überdeckung eingespannt. Es liegen somit gespannte Grundwasserverhältnisse vor. Allenfalls in den geländenahen Schmelzwasserkies-schichten im oberen Teil des Hands ist ein freier Grundwasserfluss möglich. [...] Das Grundwasserdruckniveau liegt jedenfalls über dem Wasserspiegel des "Zaisenhofer Baches". Dieser wirkt also zumindest im Nahbereich nicht dränierend. [...] Im Zuge der Baugrunderkundung wurde das Grundwasser nur wenige Meter unter Gelände mit gespannten Verhältnissen angetroffen. Das bedeutet, dass der Grundwasserproblematik in Bezug auf das geplante Bauvorhaben eine größere Bedeutung zukommt."
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Gebiet bereits Abwässer an. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der ca. 400 m entfernten gemeindlichen Kläranlage zugeführt.
- Auf Grund der Topografie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nur im westlichen Plangebiet mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen.
- Weder Überflutungsflächen noch Hochwasserereignisse sind für das Gebiet bzw. für die beim Gebiet verlaufenden Bäche vermerkt. Jedoch wird die ca. 350 m entfernte "Becherhalde" regelmäßig überschwemmt.

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

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

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.100 mm bis 1.300 mm relativ hoch. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen im Westen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die vorhandenen Gehölze in geringem Umfang Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Durch die überwiegende Versiegelung im Osten des Plangebietes wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem gewerblichen Verkehr innerhalb des Plangebietes reichern sich in geringem Maße Schadstoffe in der Luft an. Durch die stark befahrene "Wangener Straße" ist die Luftqualität mäßig vorbelastet. Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld des Plangebietes sowie die nordwestlich gelegene Reitanlage kann es im Plangebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln sowie Betrieb des Reitplatzes).

- Der bereits laufende Betrieb des Milchwerkes führt bereits heute zeitweise zu Immissionen (Anlieferungsverkehr) für die angrenzende Wohnbebauung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Die Gemeinde Kißlegg liegt innerhalb des Naturraums "Westallgäuer Hügellandes". Beim Plangebiet selbst handelt es sich um einen bereits teilweise bebauten Bereich sowie einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche im Westen. Das Plangebiet liegt zwischen Kißlegg und Zaisenhofen. Der bereits bebaute Teil weist eine nahezu ebene Topografie auf. Die Wiesen und Weiden im Westen fallen leicht in Richtung Westen und hin zum "Zaisenhofner Bach". Die offene Kulturlandschaft sowie die leicht gewellte Topografie lassen zum Teil weite Blickbeziehungen z.B. nach Kißlegg zu. Die bestehenden Bebauungen wie das Milchwerk aber auch das Reitspotenzentrum sowie die Wohnbebauung wirken sich bereits jetzt negativ auf das Landschaftsbild und dessen Erlebbarkeit aus.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet unterteilt sich in zwei unterschiedlich genutzte Bereiche. Zum einem befindet sich im Osten das Milchwerk zum anderen werden die Flächen im Westen als Wiese und Weide genutzt. Auf der Fläche selbst befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Zwischen Wiesen und Weiden verläuft im westlichen Plangebiet in Nord-Süd-Richtung ein Wander- bzw. Radweg (von der Kapelle zum Reitzentrum). Dieser Weg wird im Zuge der vorliegenden Planung bzw. der Planung der Südspange Kißlegg (Verbindung zwischen K 8043/ K 8008 und L 265) auf die westliche Uferseite des "Zaisenhofer Bach" verlegt.
- Neben dem genannten Radweg wird auch die im östlichen Plangebiet liegende Gemeindestraße von Radfahrern, Spaziergängern und Wanderern zur Naherholung genutzt. Das nördlich gelegene Reitspotenzentrum stellt für eine ausgewählte Personengruppe eine wichtige Erholungs- bzw. Freizeiteinrichtung dar.
- Das Milchwerk stellt einen wichtigen Arbeitgeber in der Gemeinde dar. Zudem besteht im angeschlossenen Käslädele für die ansässige Bevölkerung die Möglichkeit, Milch und Milchprodukte vor Ort zu erwerben.

- Durch den vorhandenen Betrieb wirken Gewerbelärm-Immissionen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend wegen seiner Funktion als Betriebsstandort (Arbeitgeber, Nahversorgung), der von ihm ausgehenden Lärmemissionen und der bestehenden Naherholungsnutzung eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.161-1.197 kWh/m<sup>2</sup>. Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem "ISONG Informationssystem Oberflächennahe Geothermie" des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) des Regierungspräsidium Freiburg ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus Sicht des geothermischen Potenzials für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden auf Grund der spezifischen Wärmeleitfähigkeit des Bodens wenig geeignet. Laut der Standortbeurteilungsfunktion des LGRB ist eine geothermische Nutzung mittels Erdwärmesonde jedoch effizient. Allerdings kann es während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondereinbau bei Bohrtiefen größer als 39 m zum Austritt von Erdgas kommen. Zudem ist ein Vorkommen von artesisch gespanntem Grundwasser möglich.

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

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

- 8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 8.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet), Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.
- 8.2.2.2 Für den im Norden befindlichen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Reitsportzentrum beim Löhle" vom 16.05.1977 bedeutet die Nicht-Durchführung der Planung, dass dieser weiterhin Bestand hat und auf dieser Fläche wie geplant zweckgebundene bauliche Anlagen wie Reithalle mit Nebengebäuden und Zuschauertribünen zulässig sind.
- 8.2.2.3 Der bereits bebaute Bereich erfährt bei einer Nicht-Durchführung der Planung keinerlei Veränderung. Weder die Nutzungen sowie Ausmaße der Gebäude noch die Außenanlagen wie Wege, Plätze und Lager werden verändert. Die jetzige Infrastruktur bleibt unverändert.
- 8.2.2.4 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Kißlegg; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

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

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

- Der Lebensraum, der im Bereich der Wiese und Weide vorkommenden Tier- und Pflanzenarten geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Einige Bäume können auf Grund der Lage der Erweiterung und Erschließung nicht erhalten werden. Da das Plangebiet an das bestehende Milchwerk anschließt und ein Gewässerrandstreifen von 5 m eingehalten wird, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Ein möglicher Biotopverbund entlang des Bachtälchens wird durch das Heranrücken der Bebauung erheblich eingeschränkt. Die Baugrenze reicht minimal bis auf 8 m an die Oberkante der Uferböschung heran, so dass im Gewässerrandstreifen noch mit Verschattungseffekten zu rechnen ist. Die Baufläche hält einen Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante ein; in dem unmittelbar an die Grünfläche angrenzenden Teil der Baufläche ist jedoch lediglich die Feuerwehrezufahrt geplant, die nur teilversiegelt und sehr selten genutzt wird. Um schwerwiegende Eingriffe in die Gewässerbegleitvegetation zu vermeiden, wird entlang des Bachlaufs eine insgesamt 17 m breite Grünfläche festgesetzt. Für die bestehenden Hochstaudenfluren, Rohrglanzgrasröhrichte, Kleinsröhrichte und Quellfluren ist eine Pflanzbindung festgesetzt, d.h. diese sind zu erhalten und zu entwickeln. Auf der Ostseite des "Zaisenhofer Baches" ist eine Pflanzung mit Ufergehölzen vorgeschrieben. Um die besonnten Röhrichte zu erhalten, soll diese Pflanzung lückig erfolgen und abschnittsweise zurückgesetzt werden. Auf der Westseite des Wiesenbaches ist eine Extensivierung zur Entwicklung einer zweischürigen Glatthaferwiese vorgesehen. Hierzu ist in den ersten drei Jahren die Wiesenfläche auf dem westlichen Uferstreifen bei Verzicht auf Düngung dreimal pro Jahr mit Abtransport des Mähguts zu mähen; aus dem östlich angrenzenden Uferbereich hineinragende Röhricht- oder Hochstaudenbestände sind zu erhalten. Anschließend soll die Grasnarbe auf einem 3 m breiten Streifen mit einem Grubber stellenweise aufgerissen und die obere Bodenschicht gelockert werden; auf diesem Streifen ist zur Förderung des Entwicklungsziels gebietseigenes Saatgut einzubringen (Mischung Frischwiese/Fettwiese, Kräuteranteil 30 %, Ursprungsgebiet 17: Südliches Alpenvorland). Nach der Einsaat wird die Mahdhäufigkeit auf zwei Mahden pro Jahr im späten Juni und im September reduziert. Die beschriebenen Maßnahmen sichern die teils biotopwürdigen Vegetationsstrukturen am Bachlauf und minimieren die Eingriffe in faktische oder potenzielle Lebensräume von Libellen, Fröschen, Faltern und Heuschrecken. Durch die Extensivierung auf der Westseite wird die naturschutzfachliche Wertigkeit des Offenlandbiotops erhöht und seine Verbundfunktion gestärkt. Insgesamt können so erhebliche Beeinträchtigungen des Gewässers und seiner Begleitvegetation vermieden werden.

- Innerhalb des Plangebietes sind folgende weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen: Im Bereich der Parkflächen ist die Pflanzung eines Baumes je 5 angefangene Stellplätze festgesetzt. Auf den Grünflächen, die um das Milchwerk liegen, ist eine extensive Nutzung sowie die Pflanzung einer Vielzahl von heimischen und standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Durch die Maßnahmen wird das Gebiet zum einen durchgrünt bzw. auch eingegrünt. Weiterhin wird das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel verbessert, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Teil des Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Freiflächengestaltungsplan, welcher alle Details zu den Pflanzungen enthält. Insgesamt ist festzuhalten, dass zukünftig auf der Fläche westlich mehr Gehölze sein werden und zudem die Nutzung extensiver wird. Dies führt zu einer Aufwertung des Schutzgutes innerhalb der Grünflächen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird darauf hingewiesen, dass die Außenbeleuchtung in den Nachstunden nach Möglichkeit abgeschaltet werden sollte.
- Mauern mit einer Höhe von mehr als 0,15 m sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	--
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland (Wiese/Weide)	-
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Grünland	--
Anlage von Grünflächen und Pflanzungen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	++
<b>betriebsbedingt</b>		
Gewerbeausübung (Anlieferung, Betrieb, Gerüche und Lärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	--
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	-

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der leichten Hanglage im Westen kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Wobei sich die Eingriffe hierbei auf das absolut nötigste beschränken und sich die Planung des Vorhaben- und Erschließungsplanes an dem vorhandenen Relief orientieren. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten.
- Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert, dass das Baugebiet an den Geländeverlauf angepasst wird, damit größere Erdmassenbewegungen und Reliefänderungen möglichst vermieden werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.



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

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

- Die Veränderungen für das Schutzgut Wasser beschränken sich auf die Flächen, welche durch die vorliegende Planung neu bebaut werden können. Die bereits versiegelten Flächen werden in der Prognose nicht betrachtet.
- Das Geotechnischen Gutachtens der Dr. Ebel Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH (Fassung vom 15.09.2017) kommt zu dem Schluss, dass der Grundwasserproblematik in Bezug auf das geplante Bauvorhaben eine größere Bedeutung zukommt." Das liegt daran, dass das Grundwasser nur wenige Meter unter Gelände angetroffen wurde. Dies wiederum birgt die Gefahr, dass durch das Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten ein Eintrag von Schadstoffen erfolgen kann. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden.
- Um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren sind Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege und Plätze ausschließlich mit teilversiegelten (versickerungsfähige) Beläge zulässig. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Das Entwässerungskonzept sieht es vor, das Niederschlagswasser der begrünten Dachflächen unterirdischen Sickerkästen zuzuführen. Zudem sind auf den Verkehrsflächen sowie den Parkplätzen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	--
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Erichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	--
<b>betriebsbedingt</b>		
Gewerbenutzung und -verkehr	Schadstoffeinträge	–

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

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet.
- Das Entwässerungskonzept sieht auf Grund der inhomogenen Bodenverhältnisse sowie der topographischen Ausbildung des Gebietes keine Muldenversickerung vor. Die Versickerung muss in Kombination mit Gründächern unterirdisch in den Bereichen, in welchen der Grundwasserabstand ausreichend ist, stattfinden. Dies sind Bereiche unter den Parkplätzen, der Feuerwehrumfahrung sowie den Grünflächen. Parkplätze, die Bereiche um die Tanks und die Feuerwehrumfahrung müssen mit versickerungsfähigen Belägen (Kies, Wabenmatten, Rasengitter) ausgebildet sein.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Ein Gewässerrandstreifen von 5 m entlang des "Zaisenhofer Baches" wird eingehalten.

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

- Die Kaltluftentstehung wird in Bereichen der hinzutretenden Bebauung unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der Ausbildung von Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern rund um das Milchwerk entsteht für das Schutzgut Klima/Luft nur eine geringe Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Gewerbe-Verkehr ist jedoch möglich.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-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, da das Milchwerk mit Erdgas betrieben werden soll. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. Festsetzung zur Anlage von Gründächern; ausreichende Dimensionierung der unterirdischen Rückhalteinrichtungen, wasserdurchlässige Beläge). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen auf den Grünflächen und am "Zaisenhofener Bach") sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert.
- Die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Grünflächen	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–

Anlage von Grünflächen, Pflanzungen und Gründächern	Verbesserung des Kleinklimas	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Gewerbenutzung und -verkehr	Verkehrsabgase, Immissionen aus dem Gewerbebetrieb	-

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

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

- Das Landschaftsbild wird weitreichend eine Beeinträchtigung durch die Errichtung der Gewerbebauten erfahren. Dies liegt vornehmlich an der Höhe von ca. 20m der geplanten Baukörper. Diese werden weithin einsehbar sein und den Charakter der umliegenden Landschaft verändern. In einem gewissen Maße kann dieser Effekt durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden. Durch die Pflanzgebote innerhalb des Geltungsbereiches mit Baumgruppen, welche mit großwüchsigen Bäumen bestückt sind, wird die Fernwirkung gemindert und im näheren Umfeld die optische Toleranz gegenüber einer Gewerbehalle erhöht werden. Im Westen wird das Ufergehölz die Baukörper eingrünen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ - neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	-
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrand-Verlagerung, Fernwirkung	--
Überplanung der Grünfläche	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	-
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Eingrünung mit Baumgruppen und Ufergehölz	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	-

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

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Eine Erholungs-Nutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Planung die Erweiterung des Gewerbebetriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Der bestehende Radweg wird verlegt. Die Fußwege-Verbindung in die freie Landschaft bleibt dadurch erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine Beeinträchtigung.
- Durch die geplante Erweiterung sind erhöhte Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Lärm-Immissionen durch das Büro Sieber (Gutachten vom 12.12.2018) durchgeführt. Dabei wurden die Gewerbelärm-Immissionen des Vorhabens auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan lärmschutztechnische Bestimmungen und Festsetzungen enthalten. Somit kommt es durch das Vorhaben zu keinem Konflikt mit den umliegenden schützenswerten Nutzungen."
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	– –
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung bzw. Erweiterung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
Verlegung Radweg	Bei Verlegung Radweg vor Baubeginn	0
Anlage von Grünflächen	Eingrünung des Gebietes	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Gewerbenutzung und -verkehr	Verkehrsabgase, Immissionen aus dem Gewerbebetrieb	–

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) zu erwarten. Ein erhöhter Schadstoffausstoß aus den Heiz- oder Produktionsanlagen des Milchwerkes sind auf Grund der Erdgasnutzung nicht zu erwarten.
- Durch die Flächenneuversiegelung für die Erweiterung und Infrastruktur des Milchwerkes wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan vom 12.12.2018.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Baugebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt. Zudem wird empfohlen die Beleuchtung nachts abzuschalten soweit dies aus Gründen der Arbeits- sowie Verkehrssicherheit möglich ist.

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

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

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Art des geplanten Betriebes ist davon auszugehen, dass die europäische Industrieemissionsrichtlinie 2010/75/EU anzuwenden ist, so dass die Vorgaben des jeweils einschlägigen BVT-Merkblattes umzusetzen sind. In den BVT-Merkblättern sind die Bestverfügbaren Techniken beschrieben. Der Begriff "Bestverfügbare Technik" entspricht dabei im Wesentlichen dem hierzulande üblichen Konzept des Standes der Technik.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

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

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteiles erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Die Errichtung muss mit der Anlage von Gründächern kompatibel sein und darf dessen Funktion nicht beeinträchtigen.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden. Eine Nutzung ist derzeit nicht geplant.

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

- Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit der bestehenden Gewerbeflächen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert.
- Eine Kumulierung mit den Auswirkungen mit der bestehenden Gewerbenutzung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nur in Bezug auf Lärmimmissionen zu erwarten. Dies wurde bei der Ermittlung der festgesetzten lärmschutztechnischen Bestimmungen berücksichtigt.

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



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

8.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Reitsportzentrum" beim Löhle (15.02.1977) und dem Bereich, der erstmalig überplant wird. Für den Bereich, in dem die vorliegende Planung die rechtsverbindliche Planung überlagert, ist zur Bewertung des Eingriffes der planungsrechtliche Bestand der zukünftigen Planung und den damit verbundenen Eingriffsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Das heißt, wo jetzt bereits Baurecht besteht und dieses zukünftig weiterhin unverändert gilt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Überplante Ausgleichsflächen müssen Wert- und Typgleich an anderer Stelle kompensiert werden. Hier sind es die Eingrünungsmaßnahmen "Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern".

Die (bauliche) Erstüberplanung von im Außenbereich gelegenen Flächen (Bereich im Westen) führt ebenfalls zu einem Eingriff, der zu kompensieren ist. Im vorliegenden Planungsfall geschieht dies im Westen des Plangebietes durch die Überplanung von Grünflächen (Wiese und Weide) mit Gewerbe- und Verkehrsflächen (zur Erweiterung sowie zur Erschließung des Milchwerkes).

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

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

- Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes durch private Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgüter Arten/Lebensräume und Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die Parkplätze (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Bereich der nicht Bebaubaren Flächen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Zulässigkeit ausschließlich standortgerechter, heimischer Laubbäume (Hochstämme) sowie Sträucher im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Einhaltung des Gewässerrandstreifen und standortgerechte Begrünung des "Zaisenhofener Baches" (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Verpflichtung zu Gründächern, um Klima und Wasserhaushalt zu entlasten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

#### 8.2.4.4 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

8.2.4.5 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand (inkl. planungsrechtlicher Zulässigkeiten) der Planung gegenübergestellt. Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass etwa 0,49 ha des Geltungsbereichs (ca. 18 %) bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Reitsportzentrum beim Löhle" (Fassung vom 16.05.1977) überplant sind. Dieser setzt für den vorliegend überplanten Bereich öffentliche und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Reitsportanlage" fest. Gemäß Festsetzung sind innerhalb der Grünflächen auf der durch Baugrenzen näher festgesetzten Fläche zweckgebundene bauliche Anlagen wie Reithalle mit Nebenräumen und Zuschauertribünen zulässig. Im südlichen Teil des überplanten Bereichs ist die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen; diese Pflanzungen (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) sind im Bebauungsplan nicht als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, sie werden jedoch bei der Naturschutzbehörde als solche ge-

führt. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (bauliche Anlagen und Pflanzungen) sind aktuell vor Ort nicht umgesetzt. Die betreffenden Flächen werden als Wiese und Weide genutzt. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan trotz der Diskrepanzen mit der örtlichen Situation immer noch die verbindliche Vorgabe für das darstellt, was innerhalb seines Geltungsbereichs baulich zulässig bzw. in Bezug auf Pflanzungen verpflichtend ist, wird er dennoch in der Bestandsbilanzierung als Grundlage verwendet. Als Biotoptypen wird das herangezogen, was der Bebauungsplan für den jeweiligen Bereich festsetzt. Für das bisher nicht überplante Gebiet im Süden (etwa 2,22 ha bzw. 82 % des Geltungsbereichs) werden die im Rahmen der Kartierung vor Ort ermittelten Nutzungen/Lebensräume zugrunde gelegt. Diese werden entsprechend der im o. g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird. Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Der Bach und sein westlicher Randstreifen einschließlich des hier geplanten Radweges werden separat bilanziert, da es sich hier um eine kommunale Planung handelt und die betroffenen Flächen nicht dem Vorhabenträger gehören, sondern in öffentlichem Eigentum sind und bleiben.

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
<i>Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Reitsportzentrum beim Löhle" (1977)</i>				
33.41, 33.70, 60.50	Festsetzung "öffentliche und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Reitsportanlage", Bewertung als Fettwiese mittlere Standorte, Abwertungsgründe: Lage zwischen baulichen Anlagen, teils Randstreifen Gebäude, teils vermutlich Trittpflanzenbestand (Pferde)	1.178	10	11.780
60.10	Festsetzung Baugrenze für Reithalle (ragt teilweise in den überplanten Bereich hinein)	220	1	220
60.23	Festsetzung Baugrenze für Reitplatz und Abreitplatz (ragen teilweise in den überplanten Bereich hinein)	1.396	2	2.792
60.24	Festsetzung Weg	96	6	576
41.22	Festsetzung zu pflanzender Bäume und Sträucher an der Südgrenze der Reitanlage / Eintrag als Ausgleichsfläche (Bewertung als Feldhecke mittlerer Standorte)	2.017	14	28.238
<i>Neu überplante Flächen</i>				
33.41	Fettwiese mittlere Standorte	759	13	9.867
33.52	Fettweide mittlerer Standorte	5.945	13	77.285
60.10	Bestehende Gebäude	4.980	1	4.980
60.10	Bestehende Straßen und Wegflächen (voll versiegelt)	5.992	1	5.992

60.23	Teilversiegelte Flächen (Kies, Schotter u.ä.)	2.116	2	4.232
60.25	Grasweg	203	6	1.218
33.70, 35.10, 60.50	Saumvegetation mittlerer Standorte/Verkehrsbegleitgrün an der Straße im Osten	550	6	3.300
60.60	Garten	1.620	6	9.720
45.30b	<i>Bäume auf mittelwertigen Biotoptypen (20 St., prognostizierter Stammumfang in 25 Jahren 70 cm)</i>	1.400	6	8.400
Summe Bestand		27.072		168.600

Nr.	Planung-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Teilfläche Fettwiese mittlere Standorte	5.055	13	65.715
33.41	Teilfläche Fettwiese mittlere Standorte	1.520	11	16.720
60.10	Gebäude in Bestand sowie Neubau	10.240	1	10.240
60.21	Straßen- und Wegflächen (voll versiegelt)	5.980	4	23.920
60.23	Teilversiegelte Flächen (Kies, Schotter u.ä.)	3.727	2	7.454
41.22	Uferweiden-Gebüsch, Bewertung als Feldhecke mittlerer Standorte	550	17	9.350
60.50	<i>Kleine Grünfläche/Dachbegrünung (inkl. Bodenpunkte)</i>	2.964	5	14.820
45.30a	<i>Bäume auf mittelwertigen Biotoptypen (4 St. in Bestand mit Stammumfang 70 cm)</i>	280	6	1.680
45.30a	<i>Bäume auf geringwertigem Biotoptyp (Wuchsklasse 2, 42 St., prognost. Stammumfang in 25 Jahren 40 cm)</i>	1.680	8	13.440
45.30a	<i>Bäume auf geringwertigem Biotoptyp (Wuchsklasse 1, 2 St., prognost. Stammumfang in 25 Jahren 60 cm)</i>	120	8	960
45.30b	<i>Bäume auf mittelwertigem Biotoptyp (Wuchsklasse 2, 15 St., prognost. Stammumfang in 25 Jahren 60 cm)</i>	900	6	5.400
45.30b	<i>Bäume auf mittelwertigem Biotoptyp (Wuchsklasse 1, 9 St., prognost. Stammumfang in 25 Jahren 80 cm)</i>	720	6	4.320
Summe Planung		27.072		174.019
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen				174.019
Summe Bestand				168.600
Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsüberschuss)				+ 5.419

8.2.4.6 Ergebnis: Es ergibt sich ein Ausgleichsüberschuss von 5.419 Ökopunkten.

8.2.4.7 Nachfolgend ist die Bilanzierung für den Bachlauf sowie den westlichen Gewässerrandstreifen mit dem geplanten teilversiegelten Radweg aufgeführt (alles Flächen in kommunalem Eigentum, die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen und mit dem Vorhaben nicht unmittelbar in Verbindung stehen). Die hier geplanten Maßnahmen wurden bereits oben bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Punkt 8.2.3.1 "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt", S. 43/44) ausführlich beschrieben.

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
12.10	Naturnaher Bachabschnitt, Wasserführung beeinträchtigt (zu wenig/kein Wasser insbesondere im Frühjahr)	64	30	1.920
34.30, 34.40, 34.56	Gewässerbegleitvegetation (Kleinröhrichte, Rohrglanzgras-Röhricht, kleinflächig Quellfluren)	436	19	8.284
33.52	Fettweide	1.194	13	15.522
	Summe Bestand	1.694		25.726

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
12.10	Naturnaher Bachabschnitt, Wasserführung beeinträchtigt (zu wenig/kein Wasser insbesondere im Frühjahr)	64	30	1.920
34.30, 34.40, 34.56	Gewässerbegleitvegetation (Kleinröhrichte, Rohrglanzgras-Röhricht, kleinflächig Quellfluren)	436	19	8.284
33.41/33.43	Glatthaferwiese, zweischürig, ohne Düngung	818	17	13.906
60.23	Radweg (Kies-/Sandweg)	280	2	560
33.52	Fettweide (ganz im Süden, südlich des Radweges)	96	13	1.248
	Summe Planung	1.694		25.918

---

Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsüberschuss) + 192

8.2.4.8 Ergebnis: Für das Schutzgut Arten/Lebensräume ergeben sich in der Gegenüberstellung von Bestand und Planung punktemäßig praktisch keine Veränderungen, da die geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Offenlandbiotops "Bachlauf mit Begleitvegetation" den Eingriff, der durch den Bau des Radweges erfolgt, bereits ausgleichen.

8.2.4.9 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne

natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

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

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

8.2.4.10 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m<sup>2</sup> mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,666, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

8.2.4.11 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- im Baugebiet "Milchwerk" vollständig versiegelbare Fläche durch Gebäudeerweiterung mit einer Grundfläche (GR) von 3.545 m<sup>2</sup>
- im Baugebiet "Milchwerk" festgesetzte vollversiegelte Verkehrsflächen: 2.259 m<sup>2</sup>
- im Baugebiet "Milchwerk" festgesetzte untergeordnete teilversiegelte Wege: 3.704 m<sup>2</sup>

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 9.508 m<sup>2</sup>.

8.2.4.12 Inbegriffen sind bei den neu versiegelbaren Flächen die im südwestlichen Bereich geplanten unterirdische Versickerungselemente. Der Eingriff in den Boden ist mit Abgrabungen verbunden, welche zu einem vollständigen Funktionsverlust des vorliegenden Bodens führen. Nach dem Eingriff wird eine Bewertung von 0-0-0 angesetzt.

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Vollversiegelbare Flächen, im Bestand unversiegelt	9.299	2-2-3 (2,33)	0-0-0 (0)	9,33	86.759
Vollversiegelbare Flächen, im Bestand teilversiegelt	209	0-1-1 (0,666)	0-0-0 (0)	2,66	556
<b>Summe</b>	<b>9.508</b>				<b>87.315</b>

8.2.4.13 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden im Bereich des Vorhabensgebietes "Käserei" ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 87.315 Ökopunkten.

8.2.4.14 Bei dem geplanten kommunalen Radweg, der als Kies- oder Sandweg ausgeführt wird, verbleibt bei der Funktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" eine geringe Funktionserfüllung auf Grund des wasserdurchlässigen/versickerungsfähigen Belags. Hierdurch ergibt sich für das Schutzgut Boden durch den Radweg-Bau ein Ausgleichsbedarf von 2.240 m<sup>2</sup>:

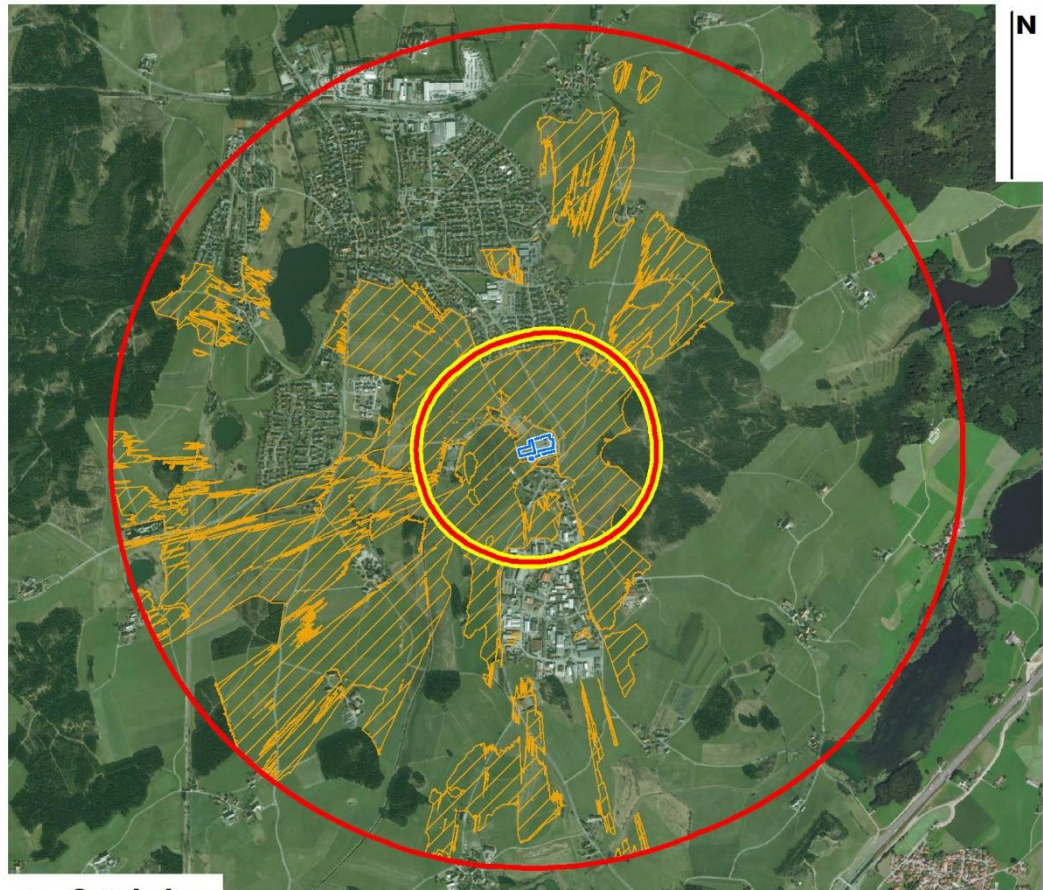
Art der Fläche (Bestand)	Größe in m <sup>2</sup>	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
unbefestigte Fläche (Grünland/Weide)	280	2-2-3	2,33	4 · 2,33 = 9,33	2.612

Art der Fläche (Planung)	Größe in m <sup>2</sup>	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Sand-/Kiesweg	280	0-0-1	0,33	4 · 0,33 = 1,33	372

Differenz Bestand/Planung (= Ausgleichsbedarf) -2.240

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

- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m<sup>2</sup>)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie Wirkzone II mit einem Radius von 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:

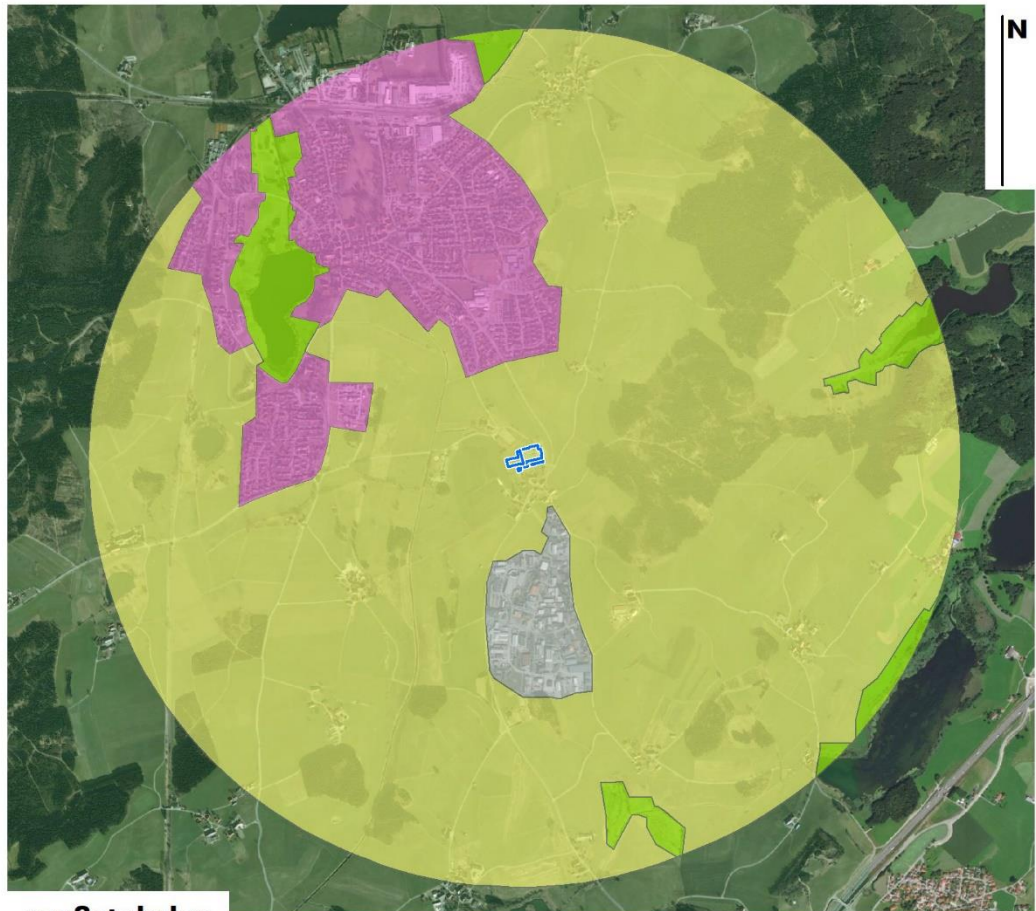


**maßstabslos**

— Baugrenze    500m    2000m    Bereiche mit Sichtbarkeit

- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind vier verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste der Raumeinheiten umfasst das südlich gelegene Segment (siehe u. a. Karte). Hierbei handelt es sich um den südlich der Gemeinde Kißlegg gelegenen Gewerbegebiet "Zaisenhofen". Die Bedeutung des Gewerbegebietes wurde mit der "Wertstufe 1" bewertet. Die zweite Raumeinheit bezieht sich auf die nördlich als auch nordwestlich angrenzende Siedlungsstruktur der Gemeinde Kißlegg in ca. 470 m Entfernung. Auf Grund der unmittelbaren Sichtbeziehung ausgehend von der Siedlungsstrukturen sowie dem Vorhaben, wird dieser Raumeinheit die "Wertstufe 2" zugeordnet. Das in einer Entfernung von bis zu 2 km gelegene Umland wird in seiner Bedeutung für die Sichtbarkeitsanalyse mit der "Wertstufe 3" bewertet. Innerhalb des 2000 m -Wirkraumes findet sich zudem die Raumeinheit einzelner umliegender Schutzgebiete. Diese Raumeinheit wird in seiner Bedeutung als "Wertstufe 4" eingeordnet.





maßstabslos

Bewertung der Raumeinheiten  1  2  3  4

- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Zusätzlich zur bestehenden Bebauung findet eine westliche Erweiterung der Bestandsgebäude statt. Innerhalb der Wirkzone I wirkt sich das Vorhaben auf die umliegende großflächige Kulturlandschaft, das Stadtgebiet sowie die Gewerbegebiete aus. Es wird von einem Eingriff mit hoher Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,7. Innerhalb der Wirkzone II wirkt sich das Vorhaben neben den oben genannten Flächen auf umliegende Schutzgebiete aus.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 20 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

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

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

#### Wirkzone I

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2	
Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung
3.395	1	4.976	2

Raumeinheit 3	Erheblich-keitsfaktor	Wahrnehmungs-koeffizient	Kompensations-flächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung			
729.153	3	0,7	0,2	0,1 30.811

#### Wirkzone II

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2	
Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung
5.821	1	50.901	2

Raumeinheit 3	Raumeinheit 4	Erheblich-keitsfaktor	Wahrnehmungs-koeffizient	Kompensations-flächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung		
2.489.892	3	5923	4	0,7	0,1 53.207

<b>Summe Kompensationsbedarf von Wirkzone I und II</b>					<b>84.018</b>
--	--	--	--	--	---------------

#### 8.2.4.16 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

8.2.4.17 Der nach Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von 165.914 Ökopunkten (für das Vorhaben "Käserei") bzw. von 2.048 Ökopunkten (für den Radweg) werden vollständig über den Ankauf von Ökopunkten vom Grafen von Waldburg abgedeckt. Die noch zu erwerbenden Punkte stammen aus einer Maßnahme aus dem nahen räumlichen Umfeld (Aufwertung eines Rauschbeeren-Moorkiefern-Waldes im Hunauer Moor mit Habitatverbesserungen für die Kreuzotter und für Amphibien). Die Maßnahmenplanung ist voraussichtlich in einem halben Jahr abgeschlossen; bereits jetzt kann jedoch eine positive Prognose erteilt werden. Es werden Ökopunkte in einer Größenordnung von etwa 1.000.000 generiert. Die Gemeinde Kißlegg wird den

Kaufvertrag mit dem Maßnahmenträger noch vor Satzungsbeschluss abschließen. Der Nachweis über die Zuordnung der Ökopunkte zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dem Landratsamt Ravensburg entsprechend vorgelegt.

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

<b>Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen für das Vorhaben "Käserei" (privat)</b>	<b>Ökopunkte</b>
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	+ 5.419
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	-87.315
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	-84.018
Kauf von Ökopunkten (aus Maßnahmen im Hunauer Moor)	+165.914
Differenz Ausgleichsbedarf/ erzielte Aufwertung (= Ausgleichsüberschuss)	0

<b>Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen für den Radweg (Gemeinde)</b>	<b>Ökopunkte</b>
Ausgleichsüberschuss Schutzgut Arten und Lebensräume (durch Aufwertungsmaßnahmen am Gewässer bzw. im Bereich des Gewässerrandstreifens)	+ 192
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	-2.240
Kauf von Ökopunkten (aus Maßnahmen im Hunauer Moor)	+ 2.048
Differenz Ausgleichsbedarf/ erzielte Aufwertung (= Ausgleichsüberschuss)	0

- 8.2.4.19 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

- 8.2.5.1 Da es sich um die Umnutzung und Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes handelt, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Kißlegg geprüft. Das überplante Gebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Auf Grund der Verkehrsanbindung und der Ortsrandlage sowie der Vorprägung des Gewerbestandortes ist das Gelände hervorragend für das Vorhaben geeignet

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

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

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

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

8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)

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

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

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Kießlegg in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde kein eigenständiges

Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

- 8.3.3.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein gewerbliches Vorhaben zur Erweiterung eines Milchwerkes am nördlichen Ortsrand von Zaisenhofen ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 2,88 ha.
- 8.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um eine zum Teil bereits bebaute Fläche am nördlichen Rand des Ortsteiles Zaisenhofen. Im westlichen Teil des Plangebietes bestehen noch Grünflächen sowie ein Feldweg, der zu einem nördlich des Plangebietes gelegenen Hof führt. Nördlich und östlich wird das Plangebiet durch die Zufahrtsstraße begrenzt. Diese mündet südöstlich des Plangebietes in die in Nord-Süd-Richtung verlaufende "Wangener Straße". Nordwestlich schließt sich mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Reitsportzentrum beim Löhle" (Fassung vom 16.05.1977) ein Reitplatz an den Geltungsbereich an. Im Westen wird das Plangebiet durch den "Zaisenhofer Bach" begrenzt. Im Süden schließt der Geltungsbereich an bestehende Bebauung an.
- 8.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund ihrer Entfernung zum Plangebiet und auf Grund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung. Etwa 1,5 km südlich sowie 1,4 km östlich befindet sich das FFH-Gebiet ("Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg", Nr. 8224-331). Auf Grund der großen Distanz zum Natura 2000-Gebiet führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes.
- 8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung sowie beim Schutzgut Wasser auf Grund der zugrundeliegenden Grundwasserproblematik. Wesentliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist die Zulässigkeit von ausschließlich teilversiegelten (versickerungsfähigen) Belägen, um den Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu gewähren und den Einfluss auf die Grundwasserneubildung zu reduzieren.
- 8.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 165.914 Ökopunkten (für das Vorhaben "Käserei") bzw. von 2.048 Ökopunkten (für den Radweg) wird über den Kauf von Ökopunkten aus einem Maßnahmenpaket, welches im Auftrag des Grafen von Waldburg im Hunauer Moor umgesetzt wird, kompensiert.
- 8.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin gewerblich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem

Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

8.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

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

#### 8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

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

#### 8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Luftbilder (Google, Gemeinde. . .)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Kiblegg
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand 15.05.2019)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 11.04.2017 im Landratsamt Ravensburg (ergänzter Vermerk vom 13.06.2017) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (Immissionsschutz), des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern (Gewerbe-) Abwasser- und Grundwasser, Bodenwasser, Naturschutz und Straßenbau.
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Käserei Zaisenhofen" des Büros Sieber in der Fassung vom 12.12.2018 (zu den Gewerbelärm-Immissionen aus gewerblichen Nutzungen sowie den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)
- Geotechnisches Gutachten vom 15.09.2017 der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH Dr. Ebel & Co. in Bad Wurzach (zu den Themen Geographische und geologische Situation, geotechnische Beschreibung der Schichten, Erdbautechnische Klassifizierung, Grundwasserverhältnisse, Geochemische bzw. -technische Beurteilung)

- schriftliche Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (zu den Lärmeinwirkungen im Bereich der umliegenden Wohnbebauung und sich hieraus ergebenden Verschlechterungen für die Wohn- und Lebensqualität, zum Betrieb und zur Anlieferung im Nachtzeitraum, zu bestehenden Vorbelastungen in Bezug auf Lärm, zur Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche, zu weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen, zum möglichen Vorhandensein von Amphibien und Reptilien, zur geplanten Niederschlagswasserversickerung, Löschwasserrückhaltung sowie zur Vorklärung, zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, zur Prüfung alternativer Standorte, zur nicht ausreichend gewährten Einsichtnahme in die bereits vorliegenden behördlichen Stellungnahmen und Gutachten, zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts, insbesondere zur geplanten Gebäudehöhe und den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild und die Erholung)
- schriftliche Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau am Regierungspräsidium Freiburg (zu den geologischen Gegebenheiten und zur Beschaffenheit des Bodens), des Regierungspräsidiums Tübingen (zur Notwendigkeit eines Durchführungsvertrages), des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung (zum immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch des Vorhabens), des Landratsamtes Ravensburg, Gewerbeaufsicht (zur Notwendigkeit, die lärmschutztechnischen Bestimmungen festzusetzen), des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz (zum Fehlen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung des Bachlaufs und zur naturschutzfachlichen Bedeutung des Bachs (de facto Biotop, Biotopverbundelement, potenzielles Amphibien- und Libellenhabitat), zur Breite des Gewässerrandstreifens, zur Ausführung der geplanten Pflanzungen am Bachlauf, zur FFH-Vorprüfung, zur Überplanung festgesetzter Ausgleichsflächen, zum Freiflächengestaltungsplan, zur Punktevergabe bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie zur Dachbegrünung), des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz (zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden/Flächensparen durch Reduktion der internen Verkehrsflächen auf ein Minimum und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten, zu den Eigenschaften der anstehenden Böden und deren ordnungsgemäßer Verwertung und Entsorgung, zur Darstellung des Versiegelungsgrades sowie zur Aufnahme eines Hinweises zum Bodenschutz), des Landratsamtes Ravensburg, Altlasten (zum Vorhandensein eines Altstandortes und notwendigen altlastentechnischen Untersuchungen), des Landratsamtes Ravensburg, Grundwasser (zur Beschaffenheit von im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien, zur notwendigen Erlaubnis für Grundwassernutzungen, zur lediglich temporär zulässigen Grundwasserausleitung sowie zur Anzeigepflicht bei der Erschließung von Grundwasser) sowie des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser (zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung, zur Beseitigung gewerblicher Abwässer und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Käserei Zaisenhofen" des Büros Sieber in der Fassung vom 20.05.2019 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

## **9.1 Örtliche Bauvorschriften**

### **9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften**

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich zugunsten einer zukunftsfähigen Entwicklung des Milchwerks auf wenige rahmengebende Vorschriften, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden. Die wesentlichen Grundzüge des äußeren Erscheinungsbildes der Milchwerkerweiterung ergeben sich zusätzlich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. den dazu gehörenden Schnitten und Ansichten.

### **9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

9.1.2.1 Die Vorschriften zur Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständerungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Pult- und Flachdächern.

9.1.2.2 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen. Bei der Gestaltung der Fassade haben die Farben an der Fassade zu dominieren, die auch in der Natur dominieren.

9.1.2.3 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugs-Größen in Frage gestellt.

### **9.1.3 Werbeanlagen**

9.1.3.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation sowie der Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.



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

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

**10.1.2 Durchführungsvertrag**

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

**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,88 ha

**10.2.2 Erschließung**

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an externe Kläranlage

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga

10.2.2.6 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Milchwerk Zaisenhofen" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

## 10.3 Zusätzliche Informationen

### 10.3.1 Planänderungen

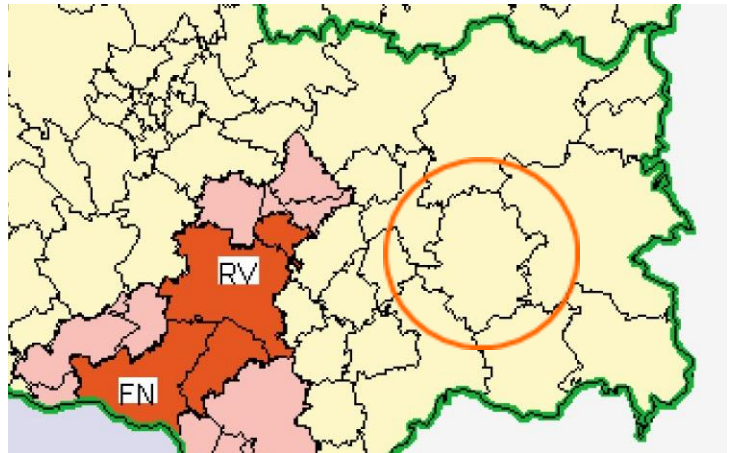
10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.05.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.06.2020 enthalten):

- Vergrößerung des Geltungsbereichs zur Aufnahme des Zaisenhofer Baches einschließlich seines westlichen Gewässerrandstreifens
- Änderung der farblichen Zuordnung der Festsetzung Ziffer 2.1 zur Darstellung entsprechend Gewerbegebiet
- Streichung des Hinweises zum Schutzanspruch des Vorhabens in der Festsetzung Ziffer 2.1
- Klarstellung der Festsetzung zur Gebäudehöhe
- Streichung der Festsetzung Ziffer 2.8 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Parkplatzfläche
- in diesem Bereich auch Festsetzung einer Grünfläche mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünlandextensivierung)
- Aufnahme einer Pflanzbindung für den Vegetationsbestand entlang des Zaisenhofer Baches
- Aufnahme einer Festsetzung "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg" im Bereich der neu in den Geltungsbereich aufgenommenen Flächen im Westen
- Anpassung der notwendigen Ökopunkte in Kapitel 3
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- hinweisliche Aufnahme des Altstandortes "Betriebshof Allgäuland Käserei, Wangener Str. 42
- hinweisliche Aufnahme von Sichtflächen
- Anpassung der notwendigen Ökopunkte in der Satzung
- Ergänzung in der Satzung, welche Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes Teil der Satzung werden
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

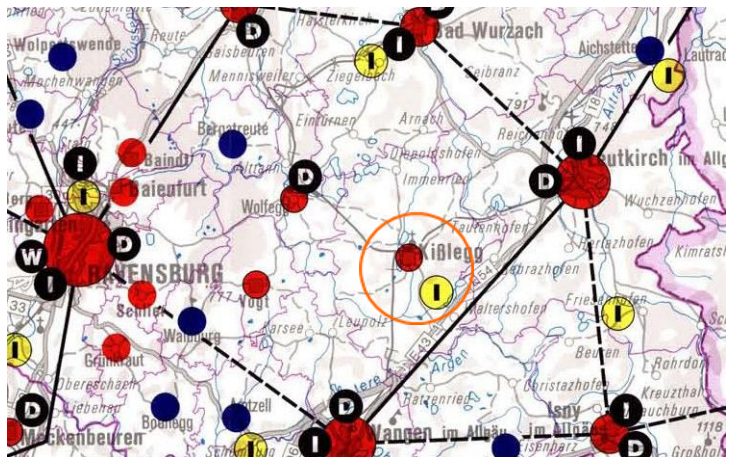
10.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 17.12.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 13.01.2020 enthalten):

- Ergänzung des Hinweises zum Altstandort
- Änderungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



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



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung der überplanten Flächen als gewerbliche Bauflächen (G) und Flächen für die Landwirtschaft (Wes-ten)



Blick von Westen nach  
Osten auf die Zufahrt des  
Plangebietes



Blick nach Süden auf das  
angrenzende Gebäude



Blick nach Südwesten auf  
die angrenzende Land-  
schaft



Blick nach Nordwesten  
auf den angrenzenden  
Reitstall



Blick nach Norden auf  
den angrenzenden Reit-  
platz



Blick von Norden auf die  
angrenzenden öffentliche  
Erschließungsstraße



Blick von Westen nach  
Osten Richtung Landes-  
straße 265



Blick von Norden nach  
Süden entlang der öffent-  
lichen Erschließungs-  
straße auf den Kreuz-  
zungspunkt der Landes-  
straße 265



Blick von Osten  
nach Westen auf das  
Plangebiet



## Verfahrensvermerke

---

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

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

Kißlegg, den .....  
.....  
(Bürgermeister Krattenmacher)

### 12.2 **Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

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

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

Kißlegg, den .....  
.....  
(Bürgermeister Krattenmacher)

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

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

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

Kißlegg, den .....  
.....  
(Bürgermeister Krattenmacher)



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

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

Kißlegg, den .....  
(Bürgermeister Krattenmacher)

#### 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Milchwerk Zaisenhofen" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Kißlegg, den .....  
(Bürgermeister Krattenmacher)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Milchwerk Zaisenhofen" und die örtlichen Bauvorschriften ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kißlegg, den .....  
(Bürgermeister Krattenmacher)

#### 12.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

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

Kißlegg, den .....  
(Bürgermeister Krattenmacher)

Plan aufgestellt am: 12.08.2019  
Plan geändert am: 13.12.2019  
Plan geändert am: 15.05.2020  
Plan geändert am: 17.12.2020

Planerin:

.....  
(i.A. M.Sc. S. Schöller-Mann)

Büro Sieber, Lindau (B)

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