**SIEBER CONSULT**

Stadtplanung | Artenschutz | Immissionsschutz | Landschaftsplanung

Gemeinde Kißlegg
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Waltershofen-Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Entwurf
Fassung 14.05.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

# Inhaltsverzeichnis


| | | Seite |
|---|---|---|
| 1 | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2 | Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung | 5 |
| 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 | 15 |
| 5 | Hinweise und Zeichenerklärung | 16 |
| 6 | Satzung | 28 |
| 7 | Begründung – Städtebaulicher Teil | 30 |
| 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 | 42 |
| 9 | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil | 79 |
| 10 | Begründung – Sonstiges | 80 |
| 11 | Begründung – Bilddokumentation | 82 |
| 12 | Verfahrensvermerke | 83 |

# 1 Rechtsgrundlagen

| | | |
|---|---|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Planungssicherstellungsgesetz | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344) |
| 1.5 | Landesbauordnung für Baden-Württemberg | (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25) |
| 1.6 | Gemeindeordnung für Baden-Württemberg | (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71) |
| 1.7 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) |
| 1.8 | Naturschutzgesetz Baden-Württemberg | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44) |

| | | |
|---|---|---|
| 1.9 | Bundes-Immissions-schutzgesetz | (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) |

## 2.1 $GE_e$

**Eingeschränktes Gewerbegebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

| | allgemein zulässig | ausnahmsweise zulässig | nicht zulässig |
|---|---|---|---|
| (2) 1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe | ☒ | ☐ | ☐ |
| (2) 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude | ☒ | ☐ | ☐ |
| (2) 3. Tankstellen | ☐ | ☐ | ☒ |
| (2) 4. Anlagen für sportliche Zwecke | ☒ | ☐ | ☐ |
| (3) 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind | ☐ | ☐ | ☒ |
| (3) 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke | ☐ | ☐ | ☒ |
| (3) 3. Vergnügungsstätten | ☐ | ☐ | ☒ |
| Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als Gewerbebetriebe aller Art (§ 1 Abs. 9 BauNVO) | ☒ | ☐ | ☐ |
| Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO) | ☐ | ☐ | ☒ |
| Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden | ☐ | ☐ | ☒ |

und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Unabhängig vom Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO) ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.2 Emissionskontingente

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

| Gebiet | Bezugsfläche in m² | Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A)/m² | |
|---|---|---|---|
| | | tags (6:00 – 22:00 Uhr) | nachts (22:00 – 6:00 Uhr) |
| Gesamte Gewerbegebietsfläche (GEe) | 14.351 | 62 | 47 |

Die Prüfung zur Einhaltung der Kontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt).

Die maßgeblichen Immissionspunkte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 102, 144/7, 191/4, 673, 679, 709, 710 und 716

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

| | | |
|---|---|---|
| 2.3 | GRZ ..... | Maximal zulässige Grundflächenzahl<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung) |
| 2.4 | GH ..... m ü. NHN | Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung) |
| 2.5 | Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN) | Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).<br>Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO) |
| 2.6 | Höhe von Werbeanlagen | Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO) |
| 2.7 | a | Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden über 50,00 m ist zulässig (jegliche Richtung).<br>Ausnahmsweise ist Grenzbebauung möglich.<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO) |

2.8

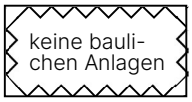
**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude); unterirdische Überschreitungen bis max. 2,50 m können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

2.9 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

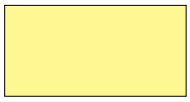
In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, und nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

2.10 


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

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

2.11 

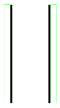
Verkehrsflächen

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

2.12

**Verkehrsflächen als Begleitfläche**; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.); in den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

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

2.13 

**Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.14 

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

2.15 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.16 **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist zu sammeln und anschließend gedrosselt abzuleiten.

Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf den Anlagen der Kreisstraßen nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen.

Die vorhandene ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Kreisstraße ist zu gewährleisten.

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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.17


Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen.

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

2.18 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht

(Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

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

Zum Schutz der in der Umgebung des Plangebietes vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten dürfen vom Plangebiet Stickstoffoxide und Ammoniak nur in einem Umfang emittiert werden, welcher das Abschneidekriterium von 0,3 kg N/ha*a bzw. 3 % der spezifischen "Critical Loads" einhält (siehe FFH-Vorprüfung in der Fassung vom 28.04.2025). Die Einhaltung dieser Werte kann auf Ebene der Baugenehmigung durch entsprechende Nachweise eingefordert werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

### 2.19 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

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

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)

2.20

**Zu pflanzender Baum**, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes" zu verwenden. Die Bäume sind bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Bei jeglicher Neuanpflanzung von Bäumen außerhalb der Ortstafel ist ein Mindestabstand von 7,50 m plus Zuschlag für abfallende Böschung nach RPS zum befestigten Fahrbahnrand der K 8025 einzuhalten.

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

2.21

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

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

2.22 Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der u. g. Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbeständeschutzverordnung – PflBestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.
- Bei jeglicher Neuanpflanzung von Bäumen außerhalb der Ortstafel ist ein Mindestabstand von

7,50 m plus Zuschlag für abfallende Böschung nach RPS zum befestigten Fahrbahnrand der K 8025 einzuhalten.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

| | |
|---|---|
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |

Bäume 2. Wuchsklasse

| | |
|---|---|
| Obsthochstämme | |
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Traubenkirsche | Prunus padus |

Sträucher

| | |
|---|---|
| Berberitze | Berberis vulgaris |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gewöhnlicher Hasel | Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Echter Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Wilde Stachelbeere | Ribes uva-crispa |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Roter Holunder | Sambucus racemosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.23

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Waltershofen-Nord" der Gemeinde Kißlegg

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; 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 Ausgleichsbedarf

Nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibt ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 278.269 Ökopunkten.

Dieser wird vollständig durch Zuordnung von gemeindlichen Ökokontomaßnahmen erbracht. Die Maßnahmen werden rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses zugeordnet und der Unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung zugeschickt.

# 4 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

4.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Waltershofen-Nord" der Gemeinde Kißlegg

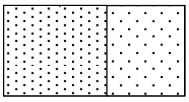
(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2 **Werbeanlagen in dem Baugebiet**

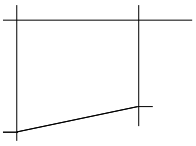
Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 $m^2$ Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 30 $m^2$ (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten.

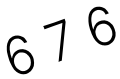
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

5.1 

**Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2 

**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3 


**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4


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

5.5

**Fahrbahnrand** der Kreisstraße K 8025 bzw. der Leutkircher Straße (siehe Planzeichnung)

5.6

**Biotopabstand** zum Biotop "Hecken an der B 18 N Waltershofen (siehe Planzeichnung)

5.7


**Regenwasserkanal** unterirdisch, der Kanal kann bei Umsetzung der Planung ggf. verlegt werden; Schutzstreifen beidseitig 2,50 m; (siehe Planzeichnung)

Eine Überbauung des Schutzstreifens ist lediglich mit leicht entfernbaren baulichen Anlagen oder Einrichtungen zulässig (z.B. Stellplätze, Carport mit Punktfundamenten, jedoch keine baulichen Anlagen mit durchgängigen Fundamenten, Bodenplatten etc.). Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") innerhalb des Schutzstreifens ist unzulässig.

Bei Beibehalten des Kanals sollte ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Kißlegg erwirkt werden.

## 5.8 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf Flachdächern

Anlagen auf Flachdächern (0-3 ° Dachneigung) sollten möglichst parallel montiert werden. Oder gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sein, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45 ° von unten nicht sichtbar bleiben.

Eine Aufständerung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flachdächern könnte zur Minderung der Einsehbarkeit von außen auch wie folgt umgesetzt werden:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 0,50 m (Aufständerung). Als Dachhaut ist bei Flachdächern der oberste Punkt der Attika zu verstehen.
- und der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) beträgt mindestens 1,00 m.

## 5.9 Begrünung privater Grundstücke

Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d. h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

## 5.10 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wird empfohlen.

Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

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

## 5.11 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser zur Bewässerung von Grünflächen zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum

Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

## 5.12 Naturschutz

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

## 5.13 Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu verhindern, sind nachfolgende Maßnahmen erforderlich:

- Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.
- Die Bäume entlang der Straßen und insbesondere zwei Höhlenbäume südlich an der "Leutkircher Straße" sollten erhalten werden, da sie potenzielle bzw. nachgewiesene Fortpflanzungsstätten geschützter Arten (Star, Kohl- bzw. Blaumeise) darstellen. Sollte eine Rodung der beiden Bäume zwingend erforderlich sein, so sind als Ersatz für den Wegfall der nachgewiesenen Fortpflanzungsstätten von Star und Kohl- bzw. Blaumeise vor der Rodung mind. sechs Nisthilfen im näheren Umfeld anzubringen (2x Nistkasten mit Lochdurchmesser 26 mm z.B. Schwegler, Nisthöhle 1b, 1x Nistkasten mit Lochdurchmesser 32 mm z.B. Schwegler, Nisthöhle 1b, 3x Starennistkasten z.B. Schwegler Starenhöhle 3S). Um im Falle einer Rodung den Verlust der potenziellen Fledermausquartiere auszugleichen, sollten pro entfallendem Höhlenbaum vor der Rodung mind. drei Fledermausrundhöhlen an geeigneten Bäumen der näheren Umgebung angebracht werden. Zudem sind die Bäume unmittelbar vor der Rodung durch geeignete Methoden nochmal auf potenziell anwesende Fledermäuse zu überprüfen.
- Um eine Beeinträchtigung von Fledermäusen im Transferflug zu vermeiden, ist eine Beleuchtung

der nordwestlichen Baumreihe entlang der Ortsumfahrung zu unterlassen. Generell ist die Außenbeleuchtung auf ein Minimum zu reduzieren und soweit möglich bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder).

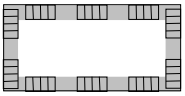
– Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K) zu verwenden.
– Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

Für weitere Details siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 14.05.2025, aktualisiert am 23.10.2025).

## 5.14 Biotopschutz

Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die (landwirtschaftliche) Nutzung so ausgeübt werden, dass das Biotop nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird.

## 5.15



Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG BW ("Hecken an der B 18 N Waltershofen", Biotop-Nr. 1-8225-436-1415); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

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

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten.

## 5.16 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig

bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzer Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapspflaume.

## 5.17 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u. a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (10/2024) "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch).

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

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

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

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlags-

wasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z. B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

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

## 5.18 Bodenschutz

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

Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de) oder

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

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

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept (BSK) zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Die Inhalte eines Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben) aufgelistet.

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i. d. R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z. B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen). Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7 BBodSchV, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)).

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

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z. B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG).

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

## 5.19 Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Illmensee-Schottern und Sedimenten der Kißlegg-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß

DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 5.20 Grundwasserschutz

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

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

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

## 5.21 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

## 5.22 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe

unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

### 5.23 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung

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

### 5.24 Werbeanlagen an Kreisstraßen

Bis 30 m bei Kreisstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

### 5.25 Brandschutz

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

Die Feuerwehr Kißlegg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Wangen im Allgäu kann das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit zu Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Für Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen, ist daher ein zweiter baulicher Rettungsweg herzustellen, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

### 5.26 Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (z. B. Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf

des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 5.27 Landwirtschaftliche Immissionen

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen. Diese sind von der Bauherrschaft entschädigungslos zu dulden.

### 5.28 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

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

Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Kißlegg (Schlossstraße 5, 88353 Kißlegg) eingesehen werden.

### 5.29 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben

(z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Kißlegg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

### 5.30 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

# Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), § 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 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), hat der Gemeinderat der Gemeinde Kißlegg den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Waltershofen-Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Waltershofen-Nord" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 14.05.2025.

## § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Waltershofen-Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 14.05.2025. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 14.05.2025 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

– Zu Werbeanlagen in dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

## § 4 Inkrafttreten

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

Kißlegg, den .....

.....

(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

(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 nördlich des Ortsteiles Waltershofen, zwischen der "Leutkircher Straße" und der Ortsumfahrung K 8025 (ebenfalls "Leutkircher Straße"). Nordwestlich der Ortsumfahrung verläuft die BAB 96.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich grenzt im Nordwesten an einen teils mit Einzelbäumen, teils mit Heckenstrukturen bestandenen Grünstreifen entlang der K 8025 "Leutkircher Straße" (Ortsumfahrung) an. Teile dieser Gehölzstrukturen sind als Biotop kartiert ("Hecken an der B 18 N Waltershofen"). Im Südosten wird der Geltungsbereich vom südlichen Ast der "Leutkircher Straße" begrenzt. Ein Teilstück der südlichen "Leutkircher Straße" ist in den Geltungsbereich aufgenommen. Südlich dieser Straße schließt sich Wohnbebauung an, im Übrigen ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Intensivgrünland) umgeben.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 674 (Teilfläche) und 676 der Gemarkung Waltershofen.

## 7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der gehölz- bzw. waldreichen grünlandgeprägten Kulturlandschaft der Westallgäuer Hügellandschaft bestimmt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Er wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). Nördlich der südlichen "Leutkircher Straße" bestehen 4 Einzelbäume. Darüber hinaus weist das Plangebiet keine naturräumlichen Besonderheiten auf.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben.

### 7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Gemeinde Kißlegg versucht bereits seit mehreren Jahren, den bestehenden Bedarf an Gewerbeflächen durch die Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes bei Waltershofen (IKOWA) zu decken. Das diesbezügliche Bauleitplanverfahren kann jedoch nicht in absehbarer Zeit zum Abschluss ge-

bracht werden. Für das örtliche Handwerk und kleinere Gewerbebetriebe besteht deshalb immer noch aktueller und dringender Bedarf an gewerblichen Bauflächen.

7.2.2.2 Nördlich von Waltershofen weist der rechtsgültige Flächennutzungsplan von Kißlegg zwischen der "Leutkircher Straße" und der Ortsumfahrung ein eingeschränktes Gewerbegebiet ($GE_e$) aus. Um den örtlichen Gewerbeflächenbedarf zu decken, soll dieser Bereich nunmehr baulich entwickelt werden mit dem Ziel, dort örtliches Handwerk und kleinere Gewerbetriebe anzusiedeln. Hierfür ist die Aufstellung eine Bebauungsplanes erforderlich. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### 7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

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:

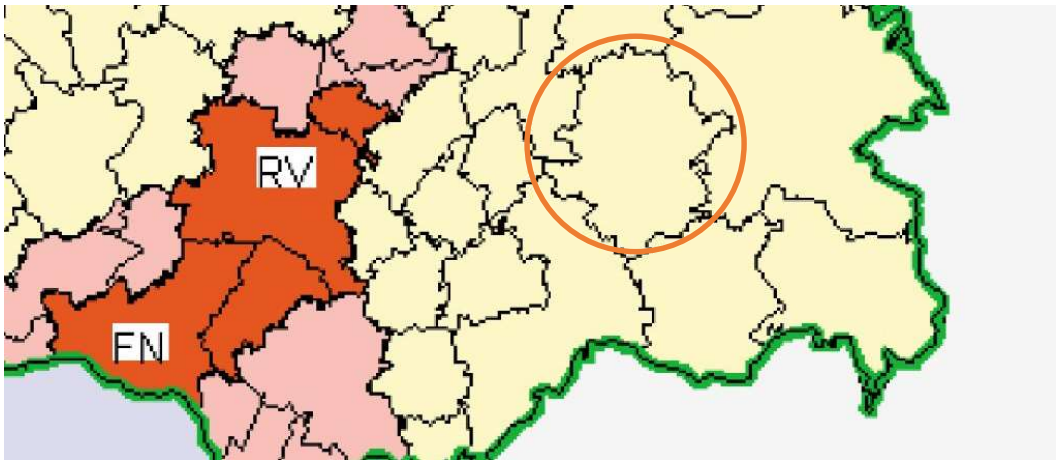
- 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
- 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.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

– 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

– 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

– Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, 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, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung vom 09.09.2023) als Ziele und Grundsätze maßgeblich:

— 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden (...) Kißlegg (...) (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).

— 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel

sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

— 2.2.0 (G) 1 Zentrale Orte sollen als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen erhalten, in ihrer Leistungsfähigkeit weiterentwickelt und als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs gesichert und ausgebaut werden.

— 2.2.2 (G) 3 In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.

— 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):

Mittelbereich Wangen

mit den Gemeinden Achberg, Amtzell, Argenbühl, Kißlegg, Wangen im Allgäu.

— 2.2.4 (Z) 1 Als Kleinzentren der Region Bodensee-Oberschwaben werden die Gemeinden Altshausen, Herbertingen, Hohentengen, Kißlegg, Krauchenwies, Kressbronn a.B., Meersburg, Ostrach, Stetten a.k.M., Vogt / Wolfegg und Wilhelmsdorf fest-gelegt und in der Strukturkarte dargestellt.

— 2.3.1 (N/Z) 1/ "Strukturkarte" Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Landesentwicklungsachsen werden in der Region Bodensee-Oberschwaben wie folgt konkretisiert und in der Strukturkarte dargestellt:

(Lindau) – Wangen i.A. – Kißlegg – Leutkirch i.A. – (Memmingen)

— 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.

— 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

— 2.4.0 (N) 3 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt

und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).

— 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.

— 2.4.0 (N) 6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird (PS 3.1.6, LEP 2002).

— 2.4.1 (Z) 8 Der Bedarf an ergänzenden kommunalen, lokal ausgerichteten Gewerbeflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.

— 2.4.2 (Z) 1 Gemeinden, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, werden als Siedlungsbereiche festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist in den Gemeindehauptorten sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren. Diese Gemeindehauptorte und Teilorte der verstärkten Siedlungstätigkeit sind in PS 2.4.2 (2) benannt und in der Raumnutzungskarte durch die Punktsignatur "Siedlungsbereich" dargestellt.

— 2.4.2 (Z) 2 Als Siedlungsbereiche werden folgende Gemeinden festgelegt. Ist die verstärkte Siedlungstätigkeit in geeigneten Teilorten der Gemeinde zu konzentrieren, sind diese in Klammern benannt. In allen anderen Fällen ist die Siedlungsentwicklung in den Gemeindehauptorten zu konzentrieren.

Die Kleinzentren Altshausen, Ostrach, Herbertingen, Hohentengen, Kißlegg, Krauchenwies, Stetten a.k.M., Vogt / Wolfegg und Wilhelmsdorf.

— 2.4.2 (G) 3 In den Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnraum für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

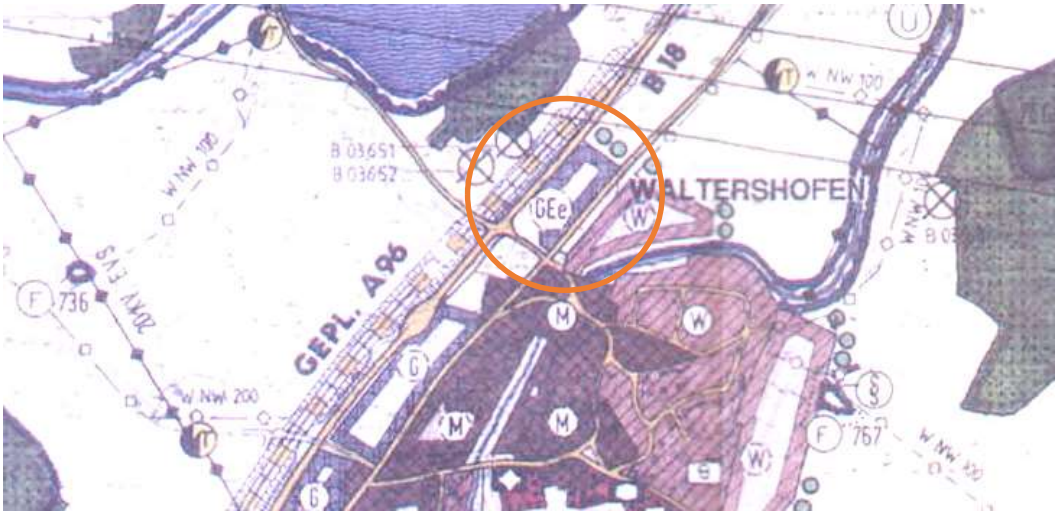
— 2.7.0 (Z) 8 Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

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 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Gewerbliche Baufläche (Planung) ( /// )

7.2.3.5 Die Gemeinde Kißlegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin fast vollständig als eingeschränktes Gewerbegebiet ($GE_e$) dargestellt. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Südwesten des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Die Abgrenzung des Plangebietes kann daher als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

7.2.3.6 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebiet ($GE_e$) sowie zu einem kleinen Teil als Fläche für die Landwirtschaft



7.2.3.7 Da die zu überplanende Fläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist und sie zudem aktuell verfügbar ist, wurden keine Alternativstandorte im Gemeindegebiet geprüft. Der Standort eignet sich aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage insbesondere für eine Ausweisung als Gewerbegebiet. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung vereinbar.

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 Im Rahmen einer frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf immissionsschutzfachliche und artenschutzrechtliche Belange hingewiesen, u.a. auf die Notwendigkeit zur Ermittlung von Emissionskontingenten und Lärmschutz-Festsetzungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet ($GE_e$) sowie das Erfordernis einer FFH-Vorprüfung hinsichtlich des FFH-Gebiets "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" und einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung v.a. hinsichtlich der Artengruppen Vögel und Fledermäuse.

7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, ein eingeschränktes Gewerbegebiet ($GE_e$) auszuweisen, um örtliches Handwerk und kleinere Gewerbetriebe anzusiedeln.

7.2.4.3 Für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen, ohne dadurch die landschaftliche und städtebauliche Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Immissionsschutzfachliche Belange sollen so berücksichtigt werden, dass sich keine Konfliktlage mit der bestehenden Bebauung ergibt.

7.2.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

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

### 7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Für das Plangebiet ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet ($GE_e$) festgesetzt.

7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 und 9 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im Gewerbegebiet ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO der dezentralen Lage des Plangebietes geschuldet. Es ist erklärter städtebaulicher Wille der planende Gemeinde, Einzelhandelsbetriebe in integrierten, zentraleren Lagen anzusiedeln bzw. zu halten. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird eingeschränkt durch die Zulässigkeit des Einzelhandels von Handwerksbetrieben, unter bestimmten Voraussetzungen und der Maßgabe der Untergeordnetheit im Vergleich zur übrigen betrieblichen Nutzung. Außerdem sollen durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben die fußläufig erreichbaren innerörtlichen Betriebe nicht beeinträchtigt werden und übermäßiger Kfz-Verkehr soll in diesem Zusammenhang im Bereich des Plangebietes vermieden werden.
- Öffentliche Tankstellen erfahren einen generellen Ausschluss. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des städtebaulichen Umfeldes (südlich angrenzende Wohnnutzung) zu einer erheblichen Störung führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konfliktpotenzial verbunden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebstankstellen.
- Aufgrund des Konfliktpotentials zwischen dem Schutzanspruch für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nrn. 1 BauNVO und den möglichen Lärmemissionen von Gewerbebetrieben, auch in eingeschränkten Gewerbegebieten, ist es zweckmäßig, diese Nutzungen im vorliegenden eingeschränkten Gewerbegebiet ($GE_e$) komplett auszuschließen. Auch das Belassen bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit wird nicht als zielführend erachtet, da dies mitunter die Ansiedlung später hinzutretender gewerblicher Nutzung einschränken kann.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren Vergnügungsstätten. Auf Grund des ländlich geprägten Umfeldes ist ein Einfügen nicht vorstellbar.
- Ebenso werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Eine sinnvolle Anbindung der Nutzungen an die gesamtgemeindliche Struktur ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, Anlagen dieser Art auf den Hauptort Kißlegg zu konzentrieren, um dort eine Ergänzungs- und Bündelungswirkung mit anderen Nutzungen zu erreichen.
- Weiterhin werden im eingeschränkten Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1

BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 schöpft den Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Gewerbegebiete aus. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- 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, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

7.2.5.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

7.2.5.5 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität sowohl eine geschlossene Bebauung zu ermöglichen als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.

7.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu der o.g. qualifizierten Straße verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

7.2.5.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

### 7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

7.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

### 7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Leutkircher Straße" sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese bestehen Anbindungen an die L 265 und die BAB 96.

7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Waltershofen Abzw. Wuhrmühle" mit der Linie 7550 Richtung Leutkirch und Wangen im Allgäu gegeben. Sie befindet sich unmittelbar südlich des Plangebietes.

7.2.7.3 Eine direkte Anbindung von der K 8025 "Leutkircher Straße" ist unzulässig und wird durch Zufahrtsverbote zu den Grundstücken ausgeschlossen.

7.2.7.4 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur K 8025 "Leutkircher Straße" auf Grund des § 22 Straßengesetz (StrG) von 15,00 m ist gewahrt.

### 7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.8.1 Durch das Gewerbegebiet ist mit Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung sind im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Ge-

räuschkontingentierung) festgesetzt. Das Verfahren der Emissionskontingentierung bietet im Allgemeinen den Vorteil, dass nicht der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung unzulässig wäre. Damit ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung gewährleistet.

Bei der Festlegung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräuschemission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebung des Gewerbegebietes eingehalten werden. Eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionspunkt (Zusatzdämpfung) werden gemäß DIN 45691 bei der Berechnung der Kontingente nicht berücksichtigt. Die Berücksichtigung einer gewerblichen Vorbelastung ist aufgrund des großen Abstandes der nächstgelegenen Betriebe nicht erforderlich. Die Berechnung erfolgt unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach DIN ISO 9613-2 (Schallausbreitung im Freien).

Die zulässigen Emissionskontingente wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult GmbH, Bericht-Nr.: 24-152/a, Fassung vom 28.04.2025) ermittelt.

Das Plangebiet ist planextern (baugebietsübergreifende Gliederung nach § 4 Abs. 4 S. 2 BauNVO) zu den bestehenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet gegliedert. So sind die Gewerbeflächen im bestehenden Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Zaisenhofen" nicht kontingentiert und hinsichtlich der gewerblichen Nutzung uneingeschränkt. Dort ist die Ansiedlung eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebs möglich. Somit sind die Anforderungen, welche aus der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts hervorgehen, berücksichtigt.

Entsprechend der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017, Aktenzeichen: 4 CN 7/16, juris, Randnummer 8 ist die Zweckbestimmung eines Baugebietes zu wahren, indem im Gewerbegebiet eine unbeschränkte Teilfläche vorgesehen ist oder dieses zu einem unbeschränkten Ergänzungsgebiet gegliedert wird. Alternativ muss das festgesetzte Geräuschkontingent jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Nach DIN 18005 kann für Gewerbegebiete (GE) ohne Emissionsbegrenzungen ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A) tags und nachts angesetzt werden. Für den Nachtzeitraum ist dies bei Gewerbegebieten, in denen auch Betriebsleiterwohnungen (Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nicht ausgeschlossen sind, ein zu hoch angesetzter Wert, da die Lärmemissionen der Gewerbebetriebe bereits durch die jeweils angrenzenden Nutzungen im Gewerbegebiet selbst beschränkt werden. Hieraus lässt sich ein um 15 dB(A) reduzierter Schalleistungspegel eines Gewerbebetriebes im Nachtzeitraum ableiten. Das festgesetzte Emissionskontingent von 62/47 dB(A) kann als ausreichend hoch zur Ansiedlung der nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen angesehen werden.

Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Bei diesem Nachweis werden schallabschirmende Elemente (Zusatz-dämpfung) berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird. Das zur Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entspricht der in der DIN 45691 eingeführten Berechnungsmethodik. Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

7.2.8.2 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

7.2.8.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

# 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 Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Waltershofen-Nord" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet am nördlichen Rand des Ortsteiles Waltershofen der Gemeinde Kißlegg ausgewiesen.

8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Nordwestlich grenzt eine mit Einzelbäumen (Gewöhnliche Esche – *Fraxinus excelsior*) bepflanzte Böschung an, welche die "Leutkircher Straße" vom Plangebiet trennt. Die "Leutkircher Straße" selbst grenzt nördlich und östlich an das überplante Gebiet an und liegt im Südosten abschnittsweise innerhalb des Geltungsbereiches. Die südwestlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Jenseits dieser und auch südöstlich jenseits der "Leutkircher Straße" liegt die Bestandswohnbebauung des Ortsteiles Waltershofen.

8.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs (siehe Ziffer 7.2.2).

8.1.1.4 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, von maximal zulässigen Gesamt-Gebäudehöhen über NHN, von einer öffentlichen Grünfläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches und deren Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Waltershofen-Nord" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

8.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 17.194 m² (1,71 ha), davon sind 14.351 m² (1,43 ha) Gewerbegebiet, 680 m² Verkehrsflächen, 344 m² Verkehrsbegleitgrün und 1.819 m² öffentliche Grünfläche.

8.1.1.7 Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf von insgesamt **278.269 Ökopunkten** kann vollständig durch Zuordnung von gemeindlichen Ökokontomaßnahmen erbracht

werden. Die Maßnahmen werden rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses zugeordnet und der Unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung zugeschickt.

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

8.1.2.1 Regionalplan:

Für den überplanten Bereich sind die Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen der Raumordnung aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung vom 09.09.2023) maßgeblich. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (siehe Ziffer 7.2.3 in der städtebaulichen Begründung).

8.1.2.2 Flächennutzungsplan:

Die Gemeinde Kißlegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin fast vollständig als eingeschränktes Gewerbegebiet ($GE_e$) dargestellt. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Südwesten des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Die Abgrenzung des Plangebietes kann daher als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

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

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Schutzgebiets-Nr. 8224-311), welches nördlich bzw. nordwestlich hinter der A 96 in einer Entfernung von 95 m liegt. Um zu überprüfen, ob durch das gegenständliche Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes erwartbar sind, wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden können (siehe FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 28.04.2025). Im Bebauungsplan wird dennoch eine Festsetzung zur Einhaltung des Abschneidekriteriums aufgenommen, um die baurechtlichen Möglichkeiten eines Gewerbegebietes im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes entsprechend der möglichen NOx-Emissionen einzuschränken. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Unmittelbar südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich liegen Teilflächen des gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG BW geschützten Biotops "Hecken an der B 18 N Waltershofen" (Biotop-Nr. 1-8225-436-1415). Aufgrund der Einhaltung entsprechender Abstände (10 m) sowie der Fest-

setzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (siehe Ziffer 8.2.4.2) können unmittelbare und funktionelle Beeinträchtigungen des Biotops ausgeschlossen werden.

- Südlich liegt in einer Entfernung von ca. 30 m das geschützte Biotop "Feldgehölz und Nass Wiese im N von Waltershofen" (Biotop-Nr. 1-8225-436-1495). Beeinträchtigungen können aufgrund der Entfernung und den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ausgeschlossen werden.
- Darüber hinaus liegen im Wirkraum der Planung keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

8.1.2.5 Biotopverbund:

- Der Geltungsbereich überlappt sich mit kartierten Flächen des landesweiten Biotopverbundes feuchter Standorte. Hierbei durchqueren 500 m-Suchräume das Plangebiet in Nord-Süd-Ausrichtung und verbinden den nördlich außerhalb des Plangebietes vorkommenden Wuhrmühleweiher mit den südlich gelegenen Biotopen "Feldgehölz und Naßwiese im N von Waltershofen" bzw. "Feuchtwiese bei Waltershofen" (siehe Auszug unten). Weiher und Biotope sind dabei als Kernflächen ausgewiesen.
- Das Plangebiet selbst weist in diesem Kontext keine Strukturen auf, die für den Biotopverbund feuchter Standorte von Bedeutung sind. Allerdings kann das Plangebiet aufgrund der nicht vorhandenen Bebauung und der damit gegebenen Durchgängigkeit für die Fauna als Verbindungsachse zwischen diesen Lebensräumen fungieren. Die "Leutkircher Straße" und die A 96 stellen jedoch Barrieren da, die unter anderem für flugunfähige Tiere weitestgehend unüberwindbar sind. Eine Bebauung im Plangebiet wird anhand fehlender Strukturen und dieser Vorbelastungen daher keine zusätzliche Beeinträchtigung des Biotopverbundes darstellen.

*Auszug aus dem Daten- und Kartendienst der LUBW: Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Ausrichtung durch einen 500 m-Suchraum des Biotopverbunds feuchter Standorte durchquert.*

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

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

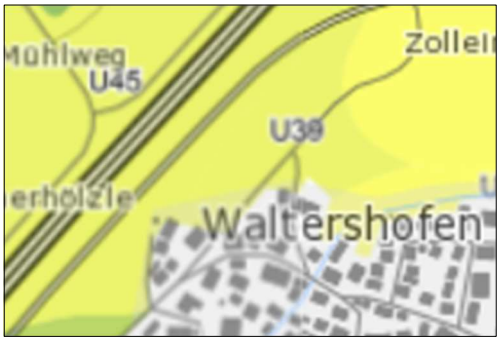
- Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Infolge der Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) ist die pflanzliche Artenvielfalt gering. Der Vegetationsbestand setzt sich überwiegend aus anspruchslosen, weit verbreiteten Grünlandarten zusammen. In den Randbereichen des südwestlich angrenzenden Biotops sowie westlich entlang des Geltungsbereiches am Fuß der Straßenböschung kommen auch Saumarten nährstoffreicher Standorte vor. Ein Nachweis seltener oder geschützter Artenvorkommen von Pflanzen (bspw. Arten der "Roten Liste") konnten im Rahmen der Ortsbegehung nicht nachgewiesen werden (siehe auch Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unter Ziffer 8.2.4.3 ff).
- Gehölze kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Die Gehölzbestände des südwestlich angrenzenden Biotops und die Einzelbäume östlich entlang der "Leutkircher Straße" liegen außerhalb des Plangebietes.
- Die überplanten Flächen werden von den südlich angrenzenden Wohngebieten beeinflusst (insbesondere als Geräuschkulisse und durch Lichtimmissionen). Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet durch einen Biologen begangen. Der Untersuchungsumfang und die Ergebnisse der Untersuchung sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 14.05.2025, aktualisiert am 23.10.2025 zu entnehmen (siehe Ziffern 4 und 5 des Kurzberichts).
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im unmittelbaren Umfeld ist kein Wald im Sinne des § 2 Waldgesetzes für Baden-Württemberg (LWaldG) vorhanden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe 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.

- Das Plangebiet wird zwei geologischen Einheiten zugeordnet: Der nordöstliche Bereich liegt innerhalb der "Kißlegg-Subformation" (qlLK), der südwestliche Bereich innerhalb der "Illmensee-Schotter" (qlLg). Hieraus haben sich im nordöstlichen Bereich überwiegend "Parabraunerde-Braunerden aus Moränensedimenten" (U24) und im südwestlichen Bereich überwiegend "Podsolige Parabraunerde-Braunerden aus Moränen- und Schmelzwassersedimenten" (U39) bzw. "Gley-Braunerden und Gley-Braunerde-Parabraunerden aus Schmelzwasserschottern" (U45) ausgebildet.
- Die Böden im Plangebiet werden mit Ausnahme der südöstlich im Plangebiet gelegenen "Leutkircher Straße" landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

*Auszug aus der geologischen Karte (M 1:50.000; GeoLa GK50) mit den geologischen Einheiten "Kißlegg-Subformation" (braun dargestellt) und "Illmensee-Schotter" (hellblau dargestellt).*




*Auszug aus der Bodenkarte (M 1:50.000; GeoLa BK50) mit den Bodenbewertungen in gelb bzw. hellgrün.*

- Die Bodenbewertung erfolgt auf Grundlage der Bewertung der Bodenfunktionen nach der Bodenkarte (M 1:50.000) unter der Kategorie "Gesamtbewertung unter landwirtschaftlicher Nutzung" des LGRB wie folgt:
  - Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften. Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden im gesamten Plangebiet keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu.
  - Die natürliche Bodenfruchtbarkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Bodenfruchtbarkeit sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird im gesamten Plangebiet mit hoch (3,0) bewertet.

- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden im nordöstlichen Bereich eine **mittlere Bedeutung (2,0)** und im südwestlichen Bereich eine **mittlere bis hohe Bedeutung (2,5)** zu.
- Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden im gesamten Plangebiet eine **mittlere bis hohe Bedeutung (2,5)** zu.
- Insgesamt kommt den Böden damit eine **mittlere bis hohe Bedeutung (2,5 (Nordosten) bzw. 2,67 (Südwesten))** zu.

– Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung ist in den unversiegelten Flächen des Plangebietes davon auszugehen, dass die Böden in diesen Bereichen weitestgehend unverändert vorliegen und ihre natürlichen Bodenfunktionen nahezu unbeeinträchtigt erfüllen können. In den versiegelten Bereichen der "Leutkircher Straße" sind die Böden jedoch irreversibel zerstört und können keine ihrer Funktionen mehr erfüllen.

– Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.3 Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft (§ 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. 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.

– Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer vor. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der "Sigrazhoferbach" (Gewässerkennzahl (GKZ) 2152277200000; Gewässer-ID 14819), welcher südöstlich in einer Entfernung von mindestens 89 m verläuft.

– Datengrundlagen zum Grundwasserstand liegen für das Plangebiet nicht vor. Aufgrund der im Gebiet anstehenden geologischen Untergründe (siehe vorherige Ziffer) können höhere Grundwasserstände und grundwasserbeeinflusste Standorte nicht ausgeschlossen werden.

– Die im Gebiet anstehenden Böden (siehe vorherige Ziffer) lassen in weiten Teilen des Plangebietes eine gute Wasseraufnahmefähigkeit sowie Sickerfähigkeit annehmen. Es ist folglich davon auszugehen, dass gegenwärtig anfallendes Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone

versickern kann. Für die Grundwasserneubildung lassen sich folglich keine Beeinträchtigungen ableiten.

- Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.
- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes und nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme ($HQ_{extrem}$) oder hundertjährige Hochwasser ($HQ_{100}$).
- Da das Gelände leicht in südwestliche Richtung abfällt, ist im Zuge von Starkregenereignissen mit oberflächig zu- und abfließendem Hangwasser zu rechnen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.4 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.

- Die Temperaturen in der Gemeinde Kißlegg liegen im Jahresmittel bei etwa 8,2°C. Die jährliche Niederschlagsmenge summiert sich auf etwa 1.517 mm.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion und tragen zu einer Kühlung der südlich bzw. südöstlich gelegenen Bestandsbebauung bei.
- Gehölze kommen innerhalb des überplanten Bereiches nicht vor. Dieser hat folglich keine Bedeutung für die Frischluftproduktion.
- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nur schwach ausbilden.
- Das Plangebiet ist großflächig unversiegelt. Hinsichtlich der Wärmeabstrahlung besteht daher keine thermische Belastung für das Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege ("Leutkircher Straße" und A 96) reichern sich Schadstoffe in der Luft an.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Südwestlich, östlich und nordöstlich des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Von diesen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild (§ 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 in der naturräumlichen Gliederung Baden-Württembergs in der Großlandschaft des "Voralpinen Hügel- und Moorlandes" (Nr. 3) und wird innerhalb dieser dem Naturraum des "Westallgäuer Hügellandes" (Nr. 33) zugeordnet. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um als Grünland genutzte Flächen.
- Gehölze kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Generell finden sich aufgrund der gegenwärtigen Nutzung keine ökologisch hochwertigen und kulturlandschaftlich bedeutenden Elemente im überplanten Bereich. Hierzu zählen die Einzelbäume entlang der "Leutkircher Straße" sowie die Gehölze des südwestlich angrenzenden Biotops. Alle Gehölze befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.
- Insgesamt hat das Plangebiet aufgrund der Ortsrandlage eine Bedeutung für das Ortsbild des Ortsteiles Waltershofen.
- Das Plangebiet weist ein leicht in südwestliche Richtung abfallendes Gelände auf, liegt jedoch im Kontext der Umgebung nicht exponiert. Südlich und südöstlich grenzt Bestandsbebauung an. Aus diesen Himmelsrichtungen ist die Einsehbarkeit ins Plangebiet stark eingeschränkt bzw. überwiegend aus nahen Distanzen gegeben. Nach Westen sind die Einsehbarkeiten durch die hohen Böschungen zur Autobahn stark eingeschränkt. In Kombination mit dem dahinter liegenden Waldstück werden weiträumige Sichtachsen verhindert. Nach Norden reichen die Sichtachsen bis zu einzelnen Gehöften östlich des Wuhrmühleweihers bzw. südlich des Argensees. Geländeerhebungen verhindern auch hier weiträumigere Einsehbarkeiten. Nach Osten reichen die Einsehbarkeiten trotz der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung bis zu den einzelnen Gehöften südöstlich von Waltershofen. Die Geländeerhebungen und Waldbestände verhindern auch hier weiterreichende Blickbeziehungen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.6 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 wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Ertragsflächen haben als Vorbehaltsflur I eine hohe Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion und tragen zu einer Kühlung der südlich und südwestlich gelegenen Bestandsbebauung und damit zur Lebensqualität der dort wohnenden Menschen bei.

- Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund der gegenwärtigen Nutzung keine Erholungseignung. Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches existieren keine Fuß- und Radwege, die für freizeitliche Aktivitäten (bspw. Spaziergänge, Gassi-Runden, Fahrradtouren) oder als Wegeverbindung in die offene, unbebaute Landschaft genutzt werden könnten.
- Aufgrund der aktuellen Nutzung des Plangebietes und der Umgebungsnutzung liegen bislang keine immissionsschutzrechtlichen Nutzungskonflikte vor.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege ("Leutkircher Straße" und A 96) reichern sich Schadstoffe in der Luft an.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Südwestlich, östlich und nordöstlich des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Von diesen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

8.2.1.8 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 Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.171 kWh/m². Da das Gelände leicht in südwestliche Richtung abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

8.2.1.9 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 Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Bei Nichtdurchführung 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 aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen 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 Biotope im Umfeld und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde 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 (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des Grünlands vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung sind hiervon keine seltene oder geschützte Artenvorkommen von Pflanzen betroffen (bspw. Arten der "Roten Liste").
- Gehölze sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen. Die Gehölzbestände des südwestlich angrenzenden Biotops und die Einzelbäume östlich entlang der "Leutkircher Straße" bleiben vom Vorhaben unberührt. Durch die grünordnerischen Festsetzungen (siehe Aufzählung unten) wird der eingehaltene Abstand zum Biotop mit Gehölzen bepflanzt, um Beeinträchtigungen des Biotops zu vermeiden und dessen Wertigkeit geringfügig zu erhöhen.

- Hinsichtlich des Biotopverbundes entstehen aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes und im Kontext der Vorbelastungen keine Beeinträchtigungen (siehe Ziffer 8.1.2.5). Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten jedoch auch künftig eine Durchgängigkeit für zumindest kleinwüchsige Arte (siehe Aufzählung unten).
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Straßenbegleitgrün, Versickerungsbereiche, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Gemäß artenschutzrechtlichem Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 14.05.2025, aktualisiert am 23.10.2025) können artenschutzrechtliche Konflikte bei Berücksichtigung der Maßnahmen unter Ziffer 6 des Kurzberichtes ausgeschlossen werden.
- Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im unmittelbaren Umfeld kein Wald im Sinne des § 2 Waldgesetzes für Baden-Württemberg (LWaldG) vorhanden ist, entstehen keine Beeinträchtigungen. Die Einhaltung von Waldabständen ist nicht erforderlich.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
    - Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen.

      *Begründung: Schaffung von neuen Lebensräumen.*
    - Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der öffentlichen Grünfläche.

      *Begründung: Schaffung von neuen Lebensräumen und Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet.*
    - Festsetzung einer Pflanzliste zur Verwendung standortheimischer Arten.

      *Begründung: Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet und Erhalt standortheimischer Nahrungsketten.*
    - Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

      *Begründung: Erhalt der Durchgängigkeit für Kleinlebewesen.*
    - Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00

m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

*Begründung: Reduktion negativer Auswirkungen auf Insekten.*

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

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|---|---|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen | Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen | – |
| Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen | Verlust von Intensivgrünland | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | Verlust von Lebensräumen | – |
| Festsetzung von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen | Erhalt und Schaffung von Lebensräumen | + |
| betriebsbedingt | | |
| Anliegerverkehr, Gewerbeausübung | u. U. Beeinträchtigung scheuer Tiere | – |
| Lichtemissionen | Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung) | – |

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

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

– Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen mehr wahrgenommen werden.

- Durch das Vorhaben sind landwirtschaftliche Ertragsflächen der Vorbehaltsflur I betroffen. Diese sind als landbauwürdige Flächen folglich soweit möglich der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Das gegenständliche Vorhaben ist erforderlich, um die Nachfrage gewerblicher Nutzflächen im Gemeindegebiet zu decken. Im Kontext des Erfordernisses der Planung (siehe Ziffer 7.2.2) muss die Gemeinde Kißlegg daher die Belange der Landwirtschaft denen der wirtschaftlichen Entwicklung unterordnen.
- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.
- Auch wenn auf den überplanten und den unmittelbar angrenzenden Flächen keine Vorkommen von Altlasten bekannt sind, ist die zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, sofern bei Aushubarbeiten bzw. weiteren Erkundungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, Geologie und Fläche reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
    - Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen.

      *Begründung: Erhalt von unversiegelten Bodenflächen und damit der in diesen Bereichen verbleibenden Bodenfunktionen.*
    - 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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

      *Begründung: Vermeidung von Bodenverunreinigungen und von Schädigungen des Bodenlebens.*

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

  *Begründung: Erhalt von teilversiegelten Bodenflächen und damit der in diesen Bereichen zumindest anteilig verbleibenden Bodenfunktionen.*

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

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

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

– Von der Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen. Der südöstlich verlaufende "Sigrazhoferbach" erfährt aufgrund der Entfernung durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen.

– Da aufgrund der im Gebiet anstehenden geologischen Untergründe höhere Grundwasserstände und grundwasserbeeinflusste Standorte nicht ausgeschlossen werden können, sind die Hinweise zum "Grundwasserschutz" zwingend zu berücksichtigen. Dabei ist die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser gemäß § 49 Absatz 2 WHG durch die Bauherrschaft unverzüglich bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

– Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubil-

dungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Infolgedessen verringert sich auch die Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der anzunehmenden, weitestgehenden Sickerfähigkeit der anstehenden Böden (siehe Ziffern 8.2.1.2 und 8.2.1.3) ist festgesetzt, anfallendes Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Hierdurch kann die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes aufrechterhalten und messbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt vermieden werden. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist zu sammeln und anschließend gedrosselt abzuleiten. Der Umgang mit anfallendem Niederschlag ist spätestens im Rahmen der Erschließung bzw. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

- Bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorranggebiete Wasserversorgung sind nicht vom Vorhaben betroffen.
- Durch die Bebauung fallen künftig Abwässer an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das gemeindliche Kanalsystem.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindliche Frischwasserleitungen.
- Da das Plangebiet nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme ($HQ_{extrem}$) oder hundertjährige ($HQ_{100}$) Hochwasser liegt, sind bei Umsetzung des Vorhabens keine Konflikte zu erwarten.
- Dennoch sind Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. In Folge von Starkregenereignissen bei lokalen Unwetterereignissen kann es zu oberflächigem Zu- und Abfluss von Niederschlagswasser kommen. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, wurden Hinweise zum Überflutungsschutz für die Bauherrschaft aufgenommen, welche bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Des Weiteren wird empfohlen, Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen.

  *Begründung: Erhalt unversiegelter Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser, wodurch auch die Grundwasserneubildung erhalten werden kann.*

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der öffentlichen Grünfläche.

  *Begründung: Förderung der Verdunstung von Niederschlagswasser und damit des lokalen Wasserkreislaufs.*

- 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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

  *Begründung: Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers.*

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

  *Begründung: Aufrechterhaltung der Versickerung von Niederschlagswasser und damit Erhalt der Grundwasserneubildung.*

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

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|---|---|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr | Schadstoffeinträge | – |
| Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container) | Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate | – – |
| betriebsbedingt | | |
| Verkehr, Gewerbenutzung | Schadstoffeinträge | – |

8.2.3.4 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 im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt, wodurch sich der Beitrag zur Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung reduziert. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene Lebensqualität der dort wohnenden Menschen sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zu erwarten.
- Durch die festgesetzten Neupflanzungen von Gehölzen (siehe Aufzählung unten) kommt dem überplanten Bereich künftig eine Bedeutung für die Frischluftproduktion zu. Die Gehölze tragen darüber hinaus durch ihre temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Die unmittelbar außerhalb des Plangebietes vorkommenden Gehölzbestände bleiben vom Vorhaben unberührt.
- Lokale Luftströmungen und Windsysteme sind aufgrund des gering bewegten Reliefs nicht vom Vorhaben betroffen.
- Durch die Neuversiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Betriebsverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist im Kontext der Vorbelastungen und aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Von den südwestlich, östlich und nordöstlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten $CO_2$-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen.

  *Begründung: Neuschaffung von klimatisch wirksamen Flächen, die zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen.*

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der öffentlichen Grünfläche.

  *Begründung: Förderung kleinklimatischer Wirkfaktoren, wie der Produktion von Frischluft, der Luftfilterung und der Temperaturregulierung.*

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

  *Begründung: Anteiliger Erhalt der klimatischen Wirksamkeit von Flächen.*

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

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

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

– Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil bislang unversiegelte, großflächig landwirtschaftlich genutzte Flächen in Ortsrandlage verloren gehen und der nördliche Ortsrand des Ortsteiles Waltershofen weiter in die offene, unbebaute Landschaft verlagert wird.

- Ökologisch hochwertige und kulturlandschaftlich bedeutende Elemente sind vom Vorhaben nicht betroffen. Die Gehölzbestände im Umfeld des Geltungsbereiches bleiben vom Vorhaben unberührt und werden durch Neupflanzungen ergänzt (siehe Aufzählung unten).
- Durch die Bebauung werden die Sicht- und Blickbeziehungen nach Westen, Norden und Osten in die offene, unbebaute Landschaft beeinträchtigt. Aufgrund der einschränkenden Faktoren für weiträumige Sichtachsen, verursacht durch Geländeerhebungen und Waldflächen (siehe Ziffer 8.2.3.5), sind die Beeinträchtigungen auf einen Radius von etwa einem Kilometer beschränkt.
- In die übrigen Himmelsrichtungen nach Süden und Südosten ergeben sich aufgrund der Bestandsbebauung und der eingeschränkten Einsehbarkeiten ins Plangebiet keine wesentlichen Verschlechterungen. Die Bebauung am Ortsrand wirkt sich durch die Ortsrandverlagerung negativ auf das Ortsbild aus. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist daher mit einer Einbuße an der Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes zu rechnen (Beeinträchtigung des Ausblicks).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
    - Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen.

      *Begründung: Erhalt bzw. Schaffung von landschaftsästhetisch höherwertigeren Flächen.*
    - Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der öffentlichen Grünfläche.

      *Begründung: Eingrünung des Plangebietes zur Reduktion der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.*
    - Festsetzung einer Pflanzliste zur Verwendung standortheimischer Arten.

      *Begründung: Gewährleistung eines naturnahen Erscheinungsbildes der Neupflanzungen.*
    - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

      *Begründung: Förderung landschaftstypischer Elemente.*
    - Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an

Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

*Begründung: Reduktion der Auswirkungen auf die offene, unbebaute Landschaft.*

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

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|---|---|
| baubedingt | | |
| Baustelleneinrichtungen | temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | Beeinträchtigung des Landschaftsbildes | – |
| Festsetzung von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen | Ein- und Durchgrünung des Plangebietes | + |
| betriebsbedingt | | |
| Lichtemissionen | Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft | – |

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

– Durch das Vorhaben gehen die landwirtschaftlichen Ertragsflächen für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft dauerhaft verloren. Dafür werden gewerbliche Flächen neu geschaffen. Im Kontext des Erfordernisses der Planung (siehe Ziffer 7.2.2) muss die Gemeinde Kißlegg daher die Belange der Landwirtschaft denen der wirtschaftlichen Entwicklung unterordnen.

– Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt, wodurch sich der Beitrag zur Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung reduziert. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene Lebensqualität der dort wohnenden Menschen sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zu erwarten.

– Da das Plangebiet aufgrund der gegenwärtigen Nutzung selbst keine Erholungseignung besitzt, entstehen diesbezüglich keine Beeinträchtigungen. Fuß- und Radwege sind nicht vom Vorhaben betroffen.

– Durch das geplante Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691

(Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden (siehe schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Waltershofen-Nord" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 28.04.2025; Bericht-Nr. 24-152/a).

- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Betriebsverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist im Kontext der Vorbelastungen und aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Von den südwestlich, östlich und nordöstlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Die oben bei den übrigen Schutzgütern genannten grünordnerischen Festsetzungen dienen direkt oder indirekt auch dem Menschen. Auf eine erneute Auflistung an dieser Stelle wird daher verzichtet.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|---|---|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen | Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle) | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze | ++ |
| Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen | Schaffung neuer Erholungsflächen | + |
| betriebsbedingt | | |
| Verkehr, Gewerbeausübung | Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase | – |

8.2.3.7 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 (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen.

8.2.3.8 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 aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d. h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des betrieblichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Plangebietes 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 (siehe Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft").
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den 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.

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

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

8.2.3.10 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 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.

8.2.3.11 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)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

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

- Aufgrund der guten Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie (siehe Ziffer 8.2.1.8), stellt die Installation von PV-Modulen eine gute Möglichkeit zur Förderung erneuerbarer Energien dar.

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

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

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

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

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

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

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

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

– Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen.
– Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der öffentlichen Grünfläche.
– Festsetzung einer Pflanzliste zur Verwendung standortheimischer Arten.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.
- 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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

8.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung:

Schutzgut Arten und Lebensräume

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

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

Die Einstufung des im Plangebiet vorkommenden Grünlands erfolgt gemäß einer Geländebegehung am 14.05.2025 und Anlage zu Ziff. 2.3 der Liste der Detailregelungen zur Auslegung der Bewertungsregeln ("Wirtschaftswiesen bei Eingriffs-/Ausgleichsbewertungen und Planungen im Ökokonto") mit 9 Ökopunkten/m². Zum Zeitpunkt der Begehung ist die erste Mahd bereits erfolgt, das neue Pflanzenwachstum war jedoch ausreichend fortgeschritten, um die vorkommenden Pflanzenarten ausreichend genau zu bestimmen. Es gab keine Art, die anhand des vegetativen Zustandes unbestimmt bleiben musste. Da das Gebiet großflächig begangen wurde, kann von einer weitestgehend ab-

geschlossenen Artenliste ausgegangen werden. Dennoch kann nicht endgültig ausgeschlossen werden, dass insbesondere einige wenige frühblühende Arten zum Zeitpunkt der Kartierung bereits nicht mehr nachweisbar waren (bspw. das erwartbare Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*)). Die Wiese ist in ihrer Gesamtheit sehr homogen ausgeprägt (es fehlen also offene, gestörte oder vernässte Bereiche), weshalb eine Unterteilung mit separater Bewertung nicht erforderlich ist. Insgesamt wurden folgende Arten nachgewiesen (siehe auch Bilddokumentation unter Ziffer 11):

- Ajuga reptans
- Alopecurus pratensis
- Arrhenatherum elatius
- Bellis perennis
- Cerastium holosteoides
- Dactylis glomerata
- Holcus lanatus
- Lolium perenne
- Plantago lanceolata
- Poa pratensis
- Ranunculus acris
- Trifolium repens
- Veronica filiformis

In den Randbereichen, insbesondere nordwestlich im Bereich der Böschung, gedeihen zusätzlich:

- Alliaria petiolata
- Geum urbanum
- Glechoma hederacea
- Ranunculus ficaria
- Urtica dioica

Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen:

| | Nr. | Bestands-Biotoptyp (Plangebiet) | Fläche (m²) | Biotopwert | Bilanzwert |
|---|---|---|---|---|---|
| | 33.41 | Fettwiese | 16.514 | *9 | 148.626 |
| | 60.21 | Bestehende Straße (voll versiegelt) | 680 | 1 | 680 |
| | | Summe Bestand | 17.194 | | 149.306 |

* Die Artenvielfalt ist als artenarm einzustufen, da insgesamt 13 Arten gefunden werden konnten (siehe Erläuterungen unter Ziffer 8.2.4.3).

| Nr. | Planung-Biotoptyp (Plangebiet) | Fläche (m²) | Biotopwert | Bilanzwert |
|---|---|---|---|---|
| 33.41 | Öffentliche Grünfläche | 1.819 | 13 | 23.647 |
| 33.70 | Straßenbegleitgrün | 344 | 4 | 1.376 |
| 60.21 | Verkehrsfläche | 680 | 1 | 680 |
| 45.30b | Bäume auf öffentlicher Grünfläche (mittelwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 22 St. (siehe Ziffer 2.22 und Standorte in der Planzeichnung), prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 70 cm | *1.540* | 6 | 9.240 |
| 60.10 | Überbaubare Flächen im GE (GRZ 0,8) | 11.481 | 1 | 11.481 |
| 60.50 | Nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, unvers. Außenanlagen) | 2.870 | 4 | 11.480 |
| | Summe Planung | 17.194 | | 57.904 |

| | |
|---|---|
| Summe Planung | 57.904 |
| Summe Bestand | 149.306 |
| **Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf bzw. -überschuss)** | **- 91.402** |

8.2.4.4 Für die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensräume ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **91.402 Ökopunkten**.

8.2.4.5 Schutzgut Boden

Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die 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).

8.2.4.6 Die Wirkung des Eingriffs, d. h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,6*, 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.

* Gemäß den digitalen Datengrundlagen liegen im Gebiet zwei unterschiedliche geologische Einheiten und folglich auch unterschiedliche Bodenbewertungen vor (siehe Ziffer 8.2.1.2). Aufgrund der etwa gleichen Flächenverteilung der beiden unterschiedlichen Bodenbewertungen werden deren Gesamtbewertungen addiert (2,5+2,67 (gerundet 2,7)) und durch zwei geteilt. Der so

entstehende Mittelwert von 2,6 wird für das gesamte Plangebiet herangezogen.

8.2.4.7 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- In dem Gewerbegebiet vollständig versiegelbare Fläche (GRZ 0,8): 11.481 m²
- festgesetzte Verkehrsfläche: 680 m²

Von dieser Gesamtfläche von 12.161 m² muss die bereits im Bestand vorhandene Versiegelung ("Leutkircher Straße": 680 m²) abgezogen werden.

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 11.481 m².

| Bestand (Boden) | Fläche m² | Wertstufen (Gesamtbewertung) | Ökopunkte m² | Ökopunkte |
|---|---|---|---|---|
| Fettwiese | 15.798 | 3-2,3-2,5 (2,6) | 10,4 | 164.299 |
| Saumvegetation | 716 | 3-2,3-2,5 (2,6) | 10,4 | 7.446 |
| Bestehende Straße | 680 | 0-0-0 (0) | 0 | 0 |
| **Summe** | **17.194** | | | **171.745** |

| Planung (Boden) | Fläche m² | Wertstufen (Gesamtbewertung) | Ökopunkte m² | Ökopunkte |
|---|---|---|---|---|
| Grünfläche | 1.819 | 3-2,3-2,5 (2,6) | 10,4 | 18.918 |
| Straßenbegleitgrün | 344 | 0-1-1 (0,66) | 2,66 | 915 |
| Verkehrsfläche | 680 | 0-0-0 (0) | 0 | 0 |
| GE-Flächen | 11.481 | 0-0-0 (0) | 0 | 0 |
| Nicht überbaubar | 2.870 | 0-1-1 (0,66) | 2,66 | 7.634 |
| **Summe** | **17.194** | | | **27.467** |

| | |
|---|---|
| Summe Planung | 27.467 |
| Summe Bestand | 171.745 |
| **Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)** | **- 144.278** |

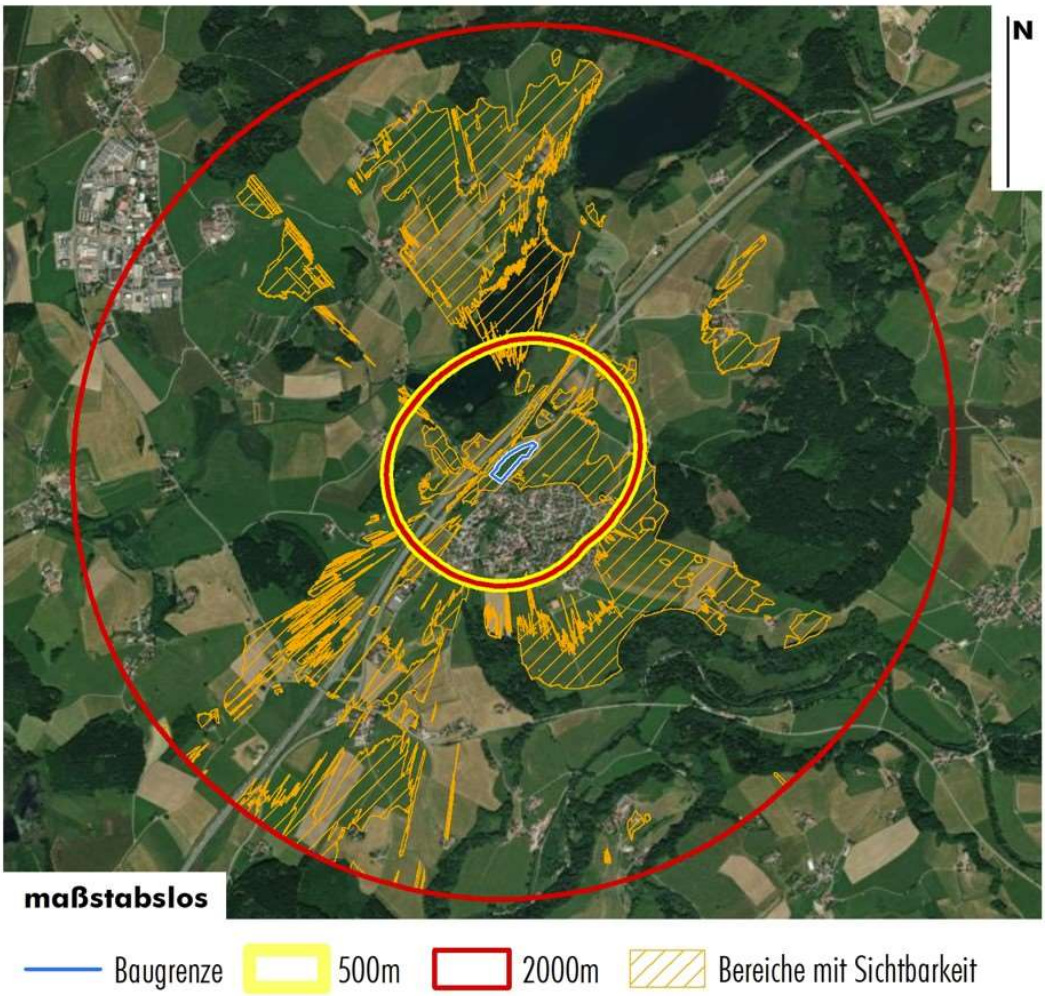
8.2.4.8 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **144.278 Ökopunkten**.

8.2.4.9 Schutzgut Landschaftsbild

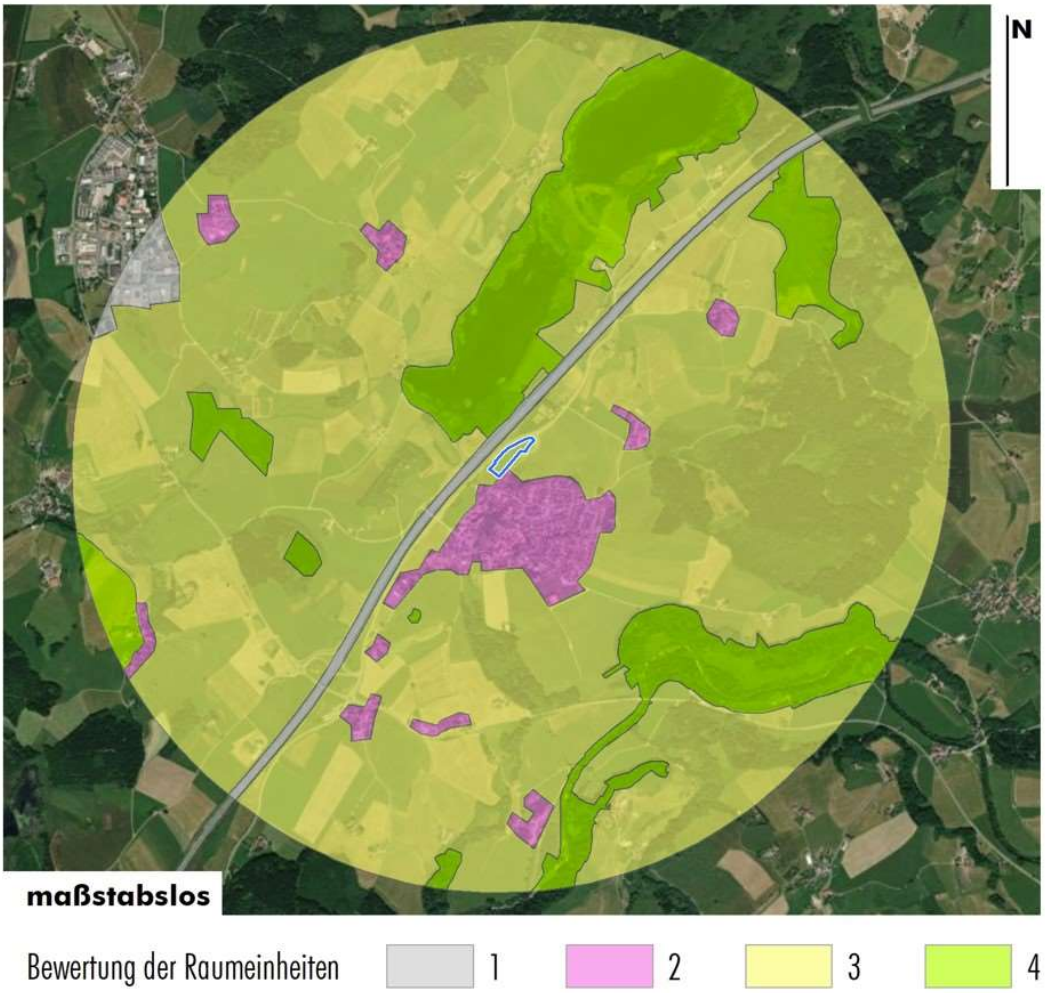
Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)

– Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:




– Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind zwei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste der beiden Raumeinheiten umfasst die unbebaute, offene Landschaft (nachfolgend gelb eingefärbt, mit "3" bewertet), die zweite umfasst die geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft (bspw. FFH- oder Landschaftsschutzgebiete; nachfolgend grün eingefärbt, mit "4" bewertet). Die übrigen beiden Raumeinheiten stellen Siedlungsflächen dar (nachfolgend grau (Gewerbe, Straßen) bzw. rot (Wohnbebauung) eingefärbt). Diese bleiben rechnerisch unberücksichtigt.




- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Das Landschaftsbild wird im Gebiet mit "mittel" bewertet (siehe Ziffer 8.2.1.5). Der Eingriff durch das gegenständliche Vorhaben wird nach Betrachtung der Vermeidung und Minimierung ebenfalls mit "mittel" eingestuft (siehe Ziffer 8.2.3.5). Daher wird von einem Eingriff mittlerer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,6.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left(\underbrace{\text{beeinträchtigter Wirkraum [m²]} \times \text{Bedeutung Raumeinheit}}_{\text{Raumeinheit 1}} + \underbrace{\text{beeinträchtigter Wirkraum [m²]} \times \text{Bedeutung Raumeinheit}}_{\text{Raumeinheit 2}}\right) \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungskoeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

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

Wirkzone I (bis 500 m)

| Raumeinheit 1 | | Raumeinheit 2 | | Erheblichkeitsfaktor | Wahrnehmungskoeffizient | Kompensationsflächenfaktor | Komp.-umfang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fläche [m²] | Bedeutung | Fläche [m²] | Bedeutung | | | | |
| 243.935 | 3 | 18.071 | 4 | 0,6 | 0,2 | 0,1 | 9.649 |

Wirkzone II (bis 2.000 m)

| Raumeinheit 1 | | Raumeinheit 2 | | Erheblichkeitsfaktor | Wahrnehmungskoeffizient | Kompensationsflächenfaktor | Komp.-umfang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fläche [m²] | Bedeutung | Fläche [m²] | Bedeutung | | | | |
| 1.641.642 | 3 | 141.283 | 4 | 0,6 | 0,1 | 0,1 | 32.940 |

| | |
|---|---|
| Wirkzone I | 9.649 |
| Wirkzone II | 32.940 |
| **Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II** | **42.589** |

8.2.4.10 Für die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **42.589 Ökopunkten**.

8.2.4.11 Der Kompensationsbedarf summiert sich insgesamt wie folgt:

| Ausgleichsbedarf | Ökopunkte |
|---|---|
| Schutzgut Arten und Lebensräume | – 91.402 |
| Schutzgut Boden | – 144.278 |
| Schutzgut Landschaftsbild | – 42.589 |
| **Ausgleichsbedarf gesamt** | **- 278.269** |

8.2.4.12 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf von insgesamt **278.269 Ökopunkten** wird durch Zuordnung von gemeindlichen Ökokontomaßnahmen erbracht.

8.2.4.13 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Zuordnung der gemeindlichen Ökokontomaßnahme ist wie folgt:

| Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen | Ökopunkte |
|---|---|
| Schutzgut Arten und Lebensräume | – 91.402 |
| Schutzgut Boden | – 144.278 |
| Schutzgut Landschaftsbild | – 42.589 |
| Zuordnung von gemeindlichen Ökokontomaßnahmen | + 278.269 |
| Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung | + 0 |

8.2.4.14 **Ergebnis:** Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf von insgesamt **278.269 Ökopunkten** kann vollständig durch Zuordnung von gemeindlichen Ökokontomaßnahmen erbracht werden. Die Maßnahmen werden rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses zugeordnet und der Unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung zugeschickt.

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

8.2.5.1 Standort- und Planungsalternativen:

Siehe hierzu Ziffer 7.2.2 in der städtebaulichen Begründung.

### 8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund 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 November 2018, 5. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)

8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

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

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Kißlegg als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen soll hierbei durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen erfolgen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

8.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet am nördlichen Rand des Ortsteiles Waltershofen der Gemeinde Kißlegg ausgewiesen. Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Nordwestlich grenzt eine mit Einzelbäumen bepflanzte Böschung an, welche die "Leutkircher Straße" vom Plangebiet trennt. Die "Leutkircher Straße" selbst grenzt nördlich und östlich an das überplante Gebiet an und liegt im Südosten abschnittsweise innerhalb des Geltungsbereiches. Die südwestlich des Geltungsbereiches gelegenen

Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Jenseits dieser und auch südöstlich jenseits der "Leutkircher Straße" liegt die Bestandswohnbebauung des Ortsteiles Waltershofen.

8.3.3.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs.

8.3.3.3 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 17.194 m² (1,71 ha), davon sind 14.351 m² (1,43 ha) Gewerbegebiet, 680 m² Verkehrsflächen, 344 m² Verkehrsbegleitgrün und 1.819 m² öffentliche Grünfläche.

8.3.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (siehe Ziffer 7.2.3 in der städtebaulichen Begründung).

Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Die Abgrenzung des Plangebietes kann daher als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

8.3.3.5 Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Unmittelbar südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich liegen Teilflächen des gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG BW geschützten Biotops "Hecken an der B 18 N Waltershofen" (Biotop-Nr. 1-8225-436-1415). Aufgrund der Einhaltung entsprechender Abstände (10 m) sowie der Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (siehe Ziffer 8.2.4.2) können unmittelbare und funktionelle Beeinträchtigungen des Biotops ausgeschlossen werden.

Südlich liegt in einer Entfernung von ca. 30 m das geschützte Biotop "Feldgehölz und Nass Wiese im N von Waltershofen" (Biotop-Nr. 1-8225-436-1495). Beeinträchtigungen können aufgrund der Entfernung und den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus liegen im Wirkraum der Planung keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Schutzgebiets-Nr. 8224-311), welches nördlich bzw. nordwestlich hinter der A 96 in einer Entfernung von 95 m liegt. Um zu überprüfen, ob durch das gegenständliche Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes erwartbar sind, wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden können (siehe FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 28.04.2025). Zum Schutz der in der Umgebung des Plangebietes vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten dürfen vom Plangebiet Stickstoffoxide und Ammoniak nur in einem Umfang emittiert werden, welcher das Abschneidekriterium von 0,3 kg N/ha*a bzw. 3 % der spezifischen "Critical Loads" einhält (siehe FFH-Vorprüfung in der Fassung

vom 28.04.2025). Die Einhaltung dieser Werte kann auf Ebene der Baugenehmigung durch entsprechende Nachweise eingefordert werden. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

8.3.3.6 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung.

8.3.3.7 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 Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf von insgesamt 278.269 Ökopunkten kann vollständig durch Zuordnung von gemeindlichen Ökokontomaßnahmen erbracht werden. Die Maßnahmen werden rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses zugeordnet und der Unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung zugeschickt.

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

8.3.3.9 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

### 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
- Klimadaten von climate-data.org
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u. a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kißlegg
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Waltershofen-Nord" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 28.04.2025; Bericht-Nr. 24-152/a (zu vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmimmissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen, der dafür durchgeführten Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 und der vorgeschlagenen Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan)
- FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 28.04.2025 (zur möglichen erheblichen Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Schutzgebiets-Nr. 8224-311) durch das gegenständliche Vorhaben)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 14.05.2025 aktualisiert am 23.10.2025 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zur Gestaltung von Werbeanlagen. Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Dies wird dadurch erreicht, indem Vorgaben für freistehenden Werbeanlagen einerseits und Werbeanlagen an der Gebäudefassade andererseits getroffen werden. Werbeanlagen an der Gebäudefassade müssen unterhalb der Traufe angebracht werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Die gestalterischen Auswirkungen freistehender Werbeanlagen werden aufgrund der vorgenommenen Einschränkungen der Größe der Anlagen und der Anzahl auf Grund einer Gesamtsumme an Flächen aller Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt. Blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden.

9.1.1.2 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Dachform, Materialien und Farben ist dadurch individuell möglich.

## 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 (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### 10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 10.2 Erschließungsrelevante Daten

### 10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,72 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

| Nutzung der Fläche | Fläche in ha | Anteil an der Gesamtfläche |
|---|---|---|
| Bauflächen als GE | 1,44 | 83,7 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün | 0,10 | 5,8 % |
| Private Grünflächen | 0,18 | 10,5 % |

### 10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeindliche Kläranlage

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindliche Wasserversorgung

10.2.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach

10.2.2.4 Müllentsorgung durch: Veolia Umweltservice Süd GmbH, Bad Waldsee

Blick von Nordosten auf das Plangebiet; links und im Vordergrund der südliche Ast der "Leutkircher Straße", rechts der nördliche Ast (K 8025)

Blick von Südwesten auf das Plangebiet; links das angrenzende Biotop sowie bestehende Gehölzstrukturen entlang der K 8025

Blick von Südwesten auf das Plangebiet; rechts die bestehenden Bäume entlang der "Leutkircher Straße"

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

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

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

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

Die Veröffentlichung im Internet 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 mit veröffentlicht.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ..... 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.

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

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

Kißlegg, den ..... .....

(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

## 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Waltershofen-Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Kißlegg, den ..... .....

(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

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

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

Kißlegg, den ..... .....

(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

Plan/Entwurf aufgestellt am: 14.05.2025

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B):

| | |
|---|---|
| Stadtplanung und Projektleitung | Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eppinger |
| Landschaftsplanung | M. Sc. Martin Werner |

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

(i.A. A. Eppinger)

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