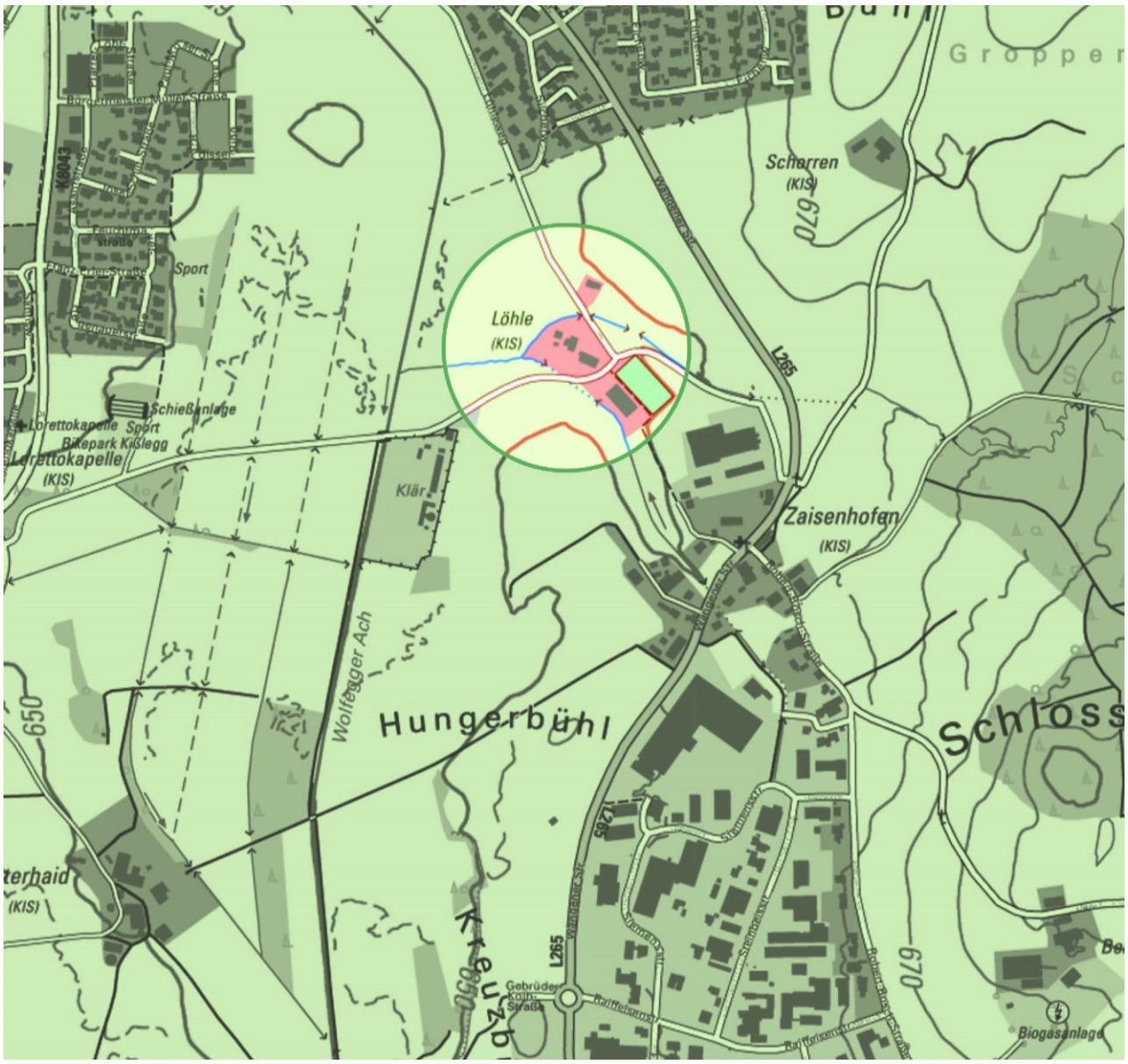
SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissionsschutz | Landschaftsplanung



Entwurf
Fassung 21.07.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Gemeinde Kißlegg
Bebauungsplan "Löhle"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	12
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	15
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	18
6	Hinweise und Zeichenerklärung	19
7	Satzung	28
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	30
9	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	38
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	77
11	Begründung – Sonstiges	79
12	Begründung – Bilddokumentation	80
13	Verfahrensvermerke	82

1 Rechtsgrundlagen

1.1	Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
1.2	Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
1.3	Planzeichenverordnung	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	Planungssicherstellungsgesetz	(PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
1.5	Landesbauordnung für Baden-Württemberg	(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 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)

2.1 MI

Mischgebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- sonstige Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

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

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GRZ ....

Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3	Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche	Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt: – nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten – Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO – bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
2.4	Z	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse Die Vollgeschossdefinition ist der Landesbauordnung (LBO) zu entnehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.5	GH .... m	Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
2.6	WH .... m	Maximal zulässige Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablonen)
2.7	Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH 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.). Die GH wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich

Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

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

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25 % der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

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

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

2.8 Maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden

Die maximale Gesamthöhe (jegliche Gebäudeoberkanten) von Nebengebäuden, gegenüber dem darunter liegenden natürlichen Gelände wird auf 3,75 m gegenüber dem endgültigen Gelände beschränkt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV)

2.9 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe über NHN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 3,00 m über dem natürlichen Gelände.

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

2.10 o

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV)

2.11 **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)

2.12 **Bereiche für Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sowie für Garagen, Carports und Stellplätze**

In dem Baugebiet müssen die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie die unter den § 12 BauNVO fallenden baulichen Anlagen einen senkrechten Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) einhalten. Abweichend hiervon gilt:

- bei seitlicher Anordnung von Garagen und Carports (Garagen mit einer dauerhaft offenen Zufahrt bzw. überdachte Stellplätze) an die öffentliche Verkehrsfläche ist ein senkrechter Mindestabstand von nur 2,50 m einzuhalten.
- nicht überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,75 m einhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO)

2.13 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken**

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; § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO)

2.14 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 3 pro Einzelhaus bzw. 2 pro Doppelhaushälfte.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

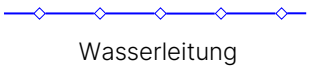
2.15 **Verkehrsflächen**

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

2.16

Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.17 

Hauptversorgungsleitungen unterirdisch, Wasserleitung der Gemeinde Kißlegg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18

Öffentliche **Grünfläche als Bach begleitende Zone (Gewässerrandstreifen)**. Ohne bauliche Anlagen.

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

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

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), 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.

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)

2.20 **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 6,00 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.

Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z. B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.21 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22 Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Am nordwestlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches sind jeweils drei Bäume und sechs Sträucher zu pflanzen, um eine gewisse Eingrünung in die jeweiligen Himmelsrichtungen zu gewährleisten. Alternativ zu den Gehölzpflanzungen kann auch eine durchgehende Schnitthecke mit einer Mindesthöhe von 2 m gepflanzt werden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Sal-Weide	Salix caprea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Europäische Eibe	Taxus baccata

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.23

Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen** für die **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern** und sonstiger Vegetation; **Pflanzbindung**.

Die uferbegleitenden Gehölze und die Hochstauden sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Dabei sind die vorhandenen Bestände durch angepasste Nutzung auf den gesamten Bereich des Gewässerrandstreifens (vgl. Ziffer 5.1 und Planzeichnung) auszudehnen.

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

2.24

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Löhle" 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 rechnerischer Ausgleichsbedarf in Höhe von 36.427 Ökopunkten (siehe Ziffer 9.2.4.3).

3.2 Ausgleichskonzept

Bestandsbiotop

Fettwiese mittlerer Standorte (9 ÖP/m²)

Zielbiotop

Fettwiese mittlerer Standorte (14 ÖP/m²)

Begründung

Die Einstufung der Bestandsbewertung mit 9 Ökopunkten pro m² ist aufgrund der Artenzusammensetzung und der gemeinsamen Nutzung äquivalent zur Einstufung des Grünlands innerhalb des Plangebietes (siehe Ziffer 9.2.4.3). Nach Westen Richtung Wolfegger Ach deutet die Artenzusammensetzung des Grünlands auf etwas feuchtere Bedingungen hin. Dies betrifft jedoch nur die ersten 3 bis 5 m ab Böschungsoberkante; dieser Bereich ist nicht Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme. Aufgrund der angestrebten Biodiversität von mindestens 26 Arten (siehe nachfolgend "Herstellung") kann eine Bewertung gemäß "Wirtschaftswiesen bei Eingriffs-/Ausgleichsbewertungen und Planungen im Ökokonto" (Anlage zu Ziffer 2.3 der Liste der Detailregelungen zur Auslegung der Bewertungsregeln; Stand 16.04.2015) von 14 Ökopunkten pro m² angenommen werden.

Herstellung

- Das Grünland ist in den ersten 3 Jahren durch 3 bis 4-schürige Mahd auszuhagern. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Nach Ablauf der 3 Jahre zur Aushagerung der Fläche ist zur Erhöhung der Artenvielfalt bevorzugt

die Methode der Mahdgutübertragung von lokalen Spenderflächen anzuwenden:

- Sofern im gleichen Naturraum der Ausgleichsfläche geeignete Spenderflächen vorhanden sind, kann eine Mahdgutübertragung durchgeführt werden. Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit dem Landschaftserhaltungsverband Ravensburg e. V. abzustimmen. Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsfläche ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamte Ausgleichsfläche mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurde.
- Alternativ zur Mahdgutübertragung ist die Verwendung von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 26 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) zulässig. Voraussetzung für die Verwendung von autochthonem Saatgut ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf der Ausgleichsfläche Ansaat-Streifen anzulegen. Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen. Es sind mindestens drei räumlich getrennte Ansaat-Streifen anzulegen die insgesamt mindestens 25 % der Ausgleichsfläche betragen.

– Anpassungen des Herstellungskonzeptes sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg möglich.

Entwicklung / Pflege

– Nach Ablauf der 3 Jahre ist die Fläche durch 2-schürige Mahd zu pflegen. Der Mahd-Zeitpunkt kann witterungsbedingt variieren, wobei die 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

– Anpassungen der Entwicklung / Pflege sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg möglich.

Rechnerische Abdeckung des Bedarfs

Die o. g. Ausgleichsmaßnahme, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird, kann den Ausgleichsbedarf rechnerisch vollständig abdecken (siehe Ziffer 9.2.4.13).

Ergebnis

Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von insgesamt **36.427 Ökopunkten** kann vollständig durch die Ausgleichsmaßnahme auf Fl.-Nr. 602 (Gemarkung Kißlegg) erbracht werden.

3.3 Zugeordneter Teilbereich der Ausgleichsfläche

Abgrenzung des dem gegenständlichen Bebauungsplan zugeordneten Teilbereichs der Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 602 (Gemarkung Kißlegg).

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

4.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Löhle" der Gemeinde Kißlegg

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

4.2 Dachformen für Hauptgebäude

Innerhalb des Geltungsbereiches kann die Dachform Satteldach oder Walmdach unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

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

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD:	20 - 45 °
WD:	12 - 32 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.5 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 100 m^3 Bruttorauminhalt sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Die o.a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel von Hauptgebäuden.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen

(Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.6 Farben

Als Farbe für Dächer von Hauptgebäuden sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Die o.a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.7 Werbeanlagen in dem Baugebiet

Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 6 m^2 Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 12 m^2 (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.8 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände zulässig.

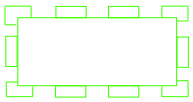
Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

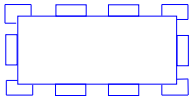
5 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

5.1 **Gewässerrandstreifen;** Der Gewässerrandstreifen (von 5 m innerorts gemessen ab Böschungsoberkante) ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

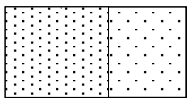
(vgl. § 38 WHG sowie § 29 WG BW)

6.1 

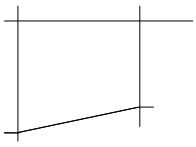
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Kläranlage Löhle" der Gemeinde Kißlegg (siehe Planzeichnung)

6.2 

Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des nahe gelegenen Bebauungsplanes "Reitsportzentrum beim Löhle" der Gemeinde Kißlegg (siehe Planzeichnung)

6.3 

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

6.4 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.5 Nr. ....;....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung)

6.6 601/3

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.7

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

6.8 **Begrünung privater Grundstücke**

Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d. h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht

oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

6.9 Natur- und Artenschutz

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

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

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

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen die Räumung der Baufelder, die Beseitigung der Gehölze sowie sämtliche Gebäudeabrisse zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Sobald konkrete Eingriffe an Gebäuden oder Bäumen geplant sind, so sind diese im Vorfeld noch genauer hinsichtlich einer Nutzung durch geschützte Arten zu untersuchen. Nach Abschluss dieser Untersuchungen ist dann die Konzeption von ggf. notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen möglich.

Sollte eine Außenbeleuchtung geplant sein, so ist diese zum Schutz von Fledermäusen 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 > 2.700 K) zu verwenden (siehe auch Ziffer 2.20). Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 04.02.2025.

6.10 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 Niederschlagswasser) 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.

6.11 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_E1528116563/18658595/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.

6.12 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Illmensee-Schottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6.13 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.

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

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der

Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

6.14 Grundwasser und Drainagen

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

6.15 Kellerentwässerung und Rückstausicherung

Gegebenenfalls können Untergeschosse wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals nicht im Freispiegel entwässert werden. Entwässerungspunkte unterhalb der Rückstauebene sind regelmäßig über eine normgerechte Rückstausicherung an den öffentlichen Schmutz- bzw. Regenwasserkanal anzuschließen.

6.16 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.

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

6.17 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Kißlegg ausdrücklich empfohlen.

6.18 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.

6.19 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 Landesbau-ordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

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

6.20 Denkmalschutz

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 (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Grä-

ber, 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.

6.21 Landwirtschaftliche Emissionen

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.

6.22 Ergänzende Hinweise

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

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

6.23 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.

7 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 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. 2024 S. 98), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kißlegg den Bebauungsplan "Löhle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Löhle" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 21.07.2025.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Löhle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 21.07.2025. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 21.07.2025 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 Dachformen für Hauptgebäude
- Dachneigungen für Hauptgebäude
- Dachaufbauten
- Materialien für die Dachdeckung
- Farben
- Werbeanlagen in dem Baugebiet
- Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Löhle" 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)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.1.1 Der zu überplanende Bereich liegt südlich des Hauptortes, nördlich des Ortsteiles "Zaisenhofen" und westlich der Wangener Straße bzw. der Landesstraße L 265.

8.1.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Wohngebäude, ein Reitplatz sowie ein Getränkeversorger. Im Osten befindet sich die "Kläranlage Löhle", ebenfalls mit dem gleichnamigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, in ca. 110 m Entfernung. Ansonsten ist der Geltungsbereich von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

8.1.1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 601 (Teilbereich), 601/2 (Teilbereich), 601/3 (Teilbereich), 601/6 (Teilbereich), 602 (Teilbereich), 602/1 (Teilbereich), 603/5 (Teilbereich) und 603 (Teilbereich).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Westallgäuer Hügelland geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich mehrere Bestandsgebäude mit den Nutzungen Wohnen, Gewerbe, Ferienwohnungen, Reiten (ohne Landwirtschafts- oder Gewerbeanmeldung) und weitere Nutzungen. Aufgrund ihrer Lage inmitten landwirtschaftlicher Flächen prägen sie das Erscheinungsbild der näheren Umgebung. Der "Löhlebach" kreuzt den Geltungsbereich, der "Löhleweg" durchläuft den Geltungsbereich in Nord-Süd-Richtung und verbindet den Hauptort der Gemeinde Kißlegg mit Zaisenhofen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein von Osten nach Westen abfallendes Gelände auf. Auf einer Distanz von ca. 140 m wird ein Höhenunterschied von ca. 4 m überwunden. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Süden sind unproblematisch.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Anlass der Planung sind die geplanten infrastrukturellen Neubaumaßnahmen, insbesondere der Bau der Umgehungsstraße "Südspange" südlich des Geltungsbereichs.

8.2.2.2 Die Gemeinde Kißlegg stand mit der zuständigen Baurechtsbehörde im Landratsamt Ravensburg bezüglich der Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches in Kontakt. Dabei zeigte sich, dass die Abgrenzung

von bauplanungsrechtlichem Innen- und Außenbereich ebenso diffizil ist wie die Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung, die für die Zulässigkeit von Vorhaben im Bewertungsmaßstab des § 34 Abs. 1 BauGB entscheidend ist. Die Gemeinde Kißlegg muss jedoch unbedingt vermeiden, dass bei den anstehenden infrastrukturellen Maßnahmen Nutzungskonflikte entstehen oder ggf. sogar die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Gefahr geraten.

8.2.2.3 Aus diesem Grund ist erforderlich, klare Verhältnisse bezüglich der Art der baulichen Nutzung und der Zulässigkeit von Bauvorhaben zu schaffen. Hierzu ist allein der sog. "qualifizierte Bebauungsplan" gem. § 30 Abs. 1 BauGB geeignet, da allein dieser die bauliche Entwicklung innerhalb seines Geltungsbereiches abschließend steuert.

8.2.2.4 Auf die Belange der Bewohnenden und Flurstückseigentümer in dem Bereich wird geachtet, in dem diesen soweit möglich Flexibilität bezüglich der zukünftigen Bebauung ermöglicht wird. Gleichzeitig werden deren Belange geschützt, indem die Schutzansprüche und Baurecht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes abgesichert werden.

8.2.2.5 Aufgrund der diffizilen, nicht zwingend eindeutig zu bestimmenden Ausgangssituation in Verbindung mit den anstehenden Infrastrukturmaßnahmen erwächst der Gemeinde ein Erfordernis, bauleitplanerisch einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 2.5.11 Kleinzentren sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen in der Regel mindestens 8.000 Einwohner umfassen.
- 2.6.2/Anhang "Landesentwicklungsachsen" Landesentwicklungsachse (Lindau (B)) Wangen im Allgäu, Kißlegg, Leutkirch im Allgäu (-Memmingen);
- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

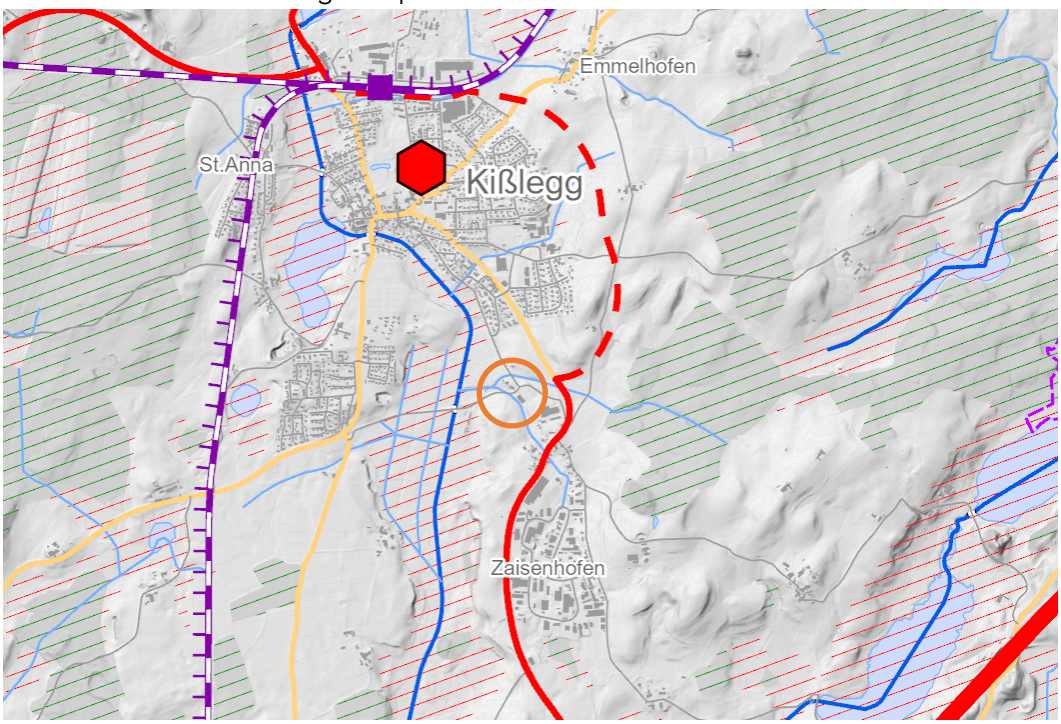
8.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung aus 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 Gemeinde [...] Kißlegg, [...].
- 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 festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt.
- 2.3.1 (N/Z) 1/ "Strukturkarte" — Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Landesentwicklungsachsen werden in der Region Bodensee-Oberschwaben wie folgt konkretisiert und in der Strukturkarte dargestellt:

  (Lindau) – Wangen i.A. – Kißlegg – Leutkirch i.A. – (Memmingen)
- 2.4.0 (Z) 1 — Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.

8.2.3.3 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.

8.2.3.4 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben



8.2.3.5 Die Gemeinde Kißlegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit dem 09.10.1997). Die überplanten Flächen werden hierin vorrangig als "Gemischte Bauflächen" dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines "Mischgebietes (MI)". Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Diese Abgrenzung kann als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

8.2.3.6 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kißlegg:

8.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Löhle" befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

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

8.2.4 Standortwahl und allgemeine Zielsetzung

8.2.4.1 Die Grundlage der Standortwahl für den Bereich "Löhle" in der Gemeinde Kißlegg basiert auf den anstehenden infrastrukturellen Neubaumaßnahmen sowie der Notwendigkeit, das Planungsrecht in diesem Bereich abschließend zu gestalten. Aus diesem Grund wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Kißlegg geprüft.

8.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine rechtliche und infrastrukturelle Grundlage zu schaffen, die eine geordnete Entwicklung des Gebiets ermöglicht und klare Nutzungsvorgaben festlegt.

8.2.5 Systematik der Planung

8.2.5.1 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. 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).

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

8.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.6.1 Für den Geltungsbereich ist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Als Planungsalternative wäre grundsätzlich auch die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) oder Dörflichen Wohngebietes (MDW) möglich gewesen. Für die spezielle Nutzungsmischung innerhalb des Geltungsbereiches ist allerdings lediglich ein Mischgebiet (MI) geeignet, um die vorhandenen Nutzungen ausreichend zu berücksichtigen und zu sichern. Insbesondere fehlen im Geltungsbereich die für ein Dorfgebiet (MD) erforderliche Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes bzw. die für ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) erforderliche land- oder forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle. Das Mischgebiet (MI) dient hingegen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Nutzungsmischung passt zu den im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungen, zu denen Wohngebäude und ein Getränkeversorger zählen. Dieser ist für das Wohnen nicht störend.

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

- 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 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Mischgebiete. Er stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht erforderlich.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

  Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehende Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen 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. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Als Festsetzungsalternative zu Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen wäre auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse möglich. Die Höhe eines Vollgeschosses ist aber nicht nach oben begrenzt, sodass insbesondere im gewerblichen Bereich sehr hohe Geschosse entstehen können. Die alleinige

Festsetzung von Vollgeschossen ist daher nicht ausreichend, um die städtebauliche Wirkung des Bebauungsplanes zu bestimmen.

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

8.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert. Sie beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf ein zur Straße bezogen seitliches Maß von max. 50 m. Dies entspricht den bestehenden Baukörpern und der ländlichen Vorprägung.

8.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Baukörper bieten. Eine grobmaßstäbliche Vorfestlegung wurde dennoch vorgenommen, um die im Bestand vorhandene aufgelockerte Bebauung, die sich landschaftstypisch durch große Freiflächen auszeichnet, grundsätzlich zu erhalten und zu sichern.

8.2.6.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen wie für Garagen , Carports und Stellplätzen getroffen. Dies dient dem Erhalt eines Abstandes zwischen Straßenflächen und hochbaulichen Anlagen, um die landschaftstypische aufgelockerte Bebauung zu erhalten. Außerdem können dadurch Sichtflächen eingehalten werden.

8.2.6.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen.

8.2.7 Infrastruktur

8.2.7.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

8.2.7.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich.

8.2.7.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles zu Fuß erreichbar. Die Entfernung in den Ortskern beträgt ca. 1 km; dort sind Schule, Kindergarten und Rathaus sowie Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

8.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Wangener Straße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Hierüber besteht eine Anbindung an die Landesstraße L 265.

8.2.8.2 Die nach Westen weiterführende Gemeindeverbindungsstraße ist ab dem Geltungsbereich als "Anlieger frei bis zur Kläranlage" und "Landwirtschaftlicher Verkehr frei" gekennzeichnet.

8.2.8.3 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die in ca. 330 m weiter südlich gelegene Bushaltestelle "Kißlegg Zaisenhofen" mit der Linie von Bad Wurzach nach Kißlegg gegeben.

8.2.8.4 Die vorhandenen Verkehrsflächen werden neben dem motorisierten Verkehr auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt.

9 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

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

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Löhle" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Mischgebiet (MI) am nördlichen Rand des Ortsteiles "Zaisenhofen" der Gemeinde Kißlegg ausgewiesen.

9.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um mehrere Bestandsgebäude mit den Nutzungen Wohnen, Gewerbe, Ferienwohnungen, Reiten (ohne Landwirtschafts- oder Gewerbeanmeldung) und weitere Nutzungen. Bei den Verkehrsflächen handelt es sich zum Teil um geschotterte Kieswege und -flächen. Der in Nordwest-Südost-Ausrichtung durchs Plangebiet verlaufende "Löhleweg", welcher den Hauptort der Gemeinde Kißlegg mit Zaisenhofen verbindet, ist asphaltiert und damit vollversieget. Die übrigen Flächen setzen sich aus kleinen Grünflächen, Verkehrsbegleitgrün, Saumstrukturen, kleineren Gehölzflächen, Gärten, einem Pferdepaddock und Intensivgrünland zusammen. Der "Löhlebach" kreuzt den Geltungsbereich zentral in Ost-West-Ausrichtung.

9.1.1.3 Die Gründe zur Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes sind unter Ziffer 8.2.2 in der städtebaulichen Begründung erläutert.

9.1.1.4 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Mischgebietes als Art der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Maß der baulichen Nutzung, einer Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche neben der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglichen Überschreitung (50 %) um weitere 50 % (jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80), maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhen und Wandhöhen, öffentliche Grünflächen als Bach begleitende Zone (Gewässerrandstreifen) und die Festsetzung einer Pflanzliste zur Verwendung standortheimischer Arten (vgl. Ziffer 9.2.4.2). Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

9.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Löhle" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

9.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 9.080 m² (0,91 ha), davon sind 7.912 m² (0,79 ha) Mischgebiet, 430 m² Verkehrsfläche und 738 m² öffentliche Grünfläche.

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

9.1.2.1 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 8.2.3 in der städtebaulichen Begründung).

9.1.2.2 Flächennutzungsplan:

Die Gemeinde Kißlegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit dem 09.10.1997). Die überplanten Flächen werden hierin vorrangig als "Gemischte Bauflächen" dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines "Mischgebietes (MI)". Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Diese Abgrenzung kann als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

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

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiete ist das östlich in 1,57 km Entfernung gelegene FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Schutzgebiets-Nr. 8224-311). Aufgrund der Distanz zum Geltungsbereich sowie dem Umfang und Inhalten des Vorhabens können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine weitere Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Bestandssituation

- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Das nächstgelegene gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Ufer der Wolfegger Ach" (Biotop-Nr. 1-8225-436-5514) liegt 166 m westlich des Plangebietes.
- Darüber hinaus liegen im Umfeld der Planung keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

Auswirkungen durch das Vorhaben

- Aufgrund der Distanz zum Geltungsbereich, dem Umfang und Inhalten des Vorhabens sowie den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (siehe Ziffer 9.2.4.2) können unmittelbare und funktionelle Beeinträchtigungen des Biotops ausgeschlossen werden.

– Die darüber hinaus in größerer Distanz vorhandenen geschützten Biotope lassen aufgrund der Entfernung zum Plangebiet keine kausalen Beeinträchtigungen ableiten.

9.1.2.5 Biotopverbund:

Bestandssituation

– Der Geltungsbereich überlappt sich nicht mit kartierten Flächen des landesweiten Biotopverbundes. Die nächstgelegenen Suchräume und Kernflächen befinden sich westlich entlang der "Wolfegger Ach".
– Das Plangebiet weist mit dem zentral durch den Geltungsbereich verlaufenden "Löhlebach" Strukturen auf, die aufgrund der linearen Ausprägung bedeutend für den Biotopverbund sind (als Verbindungselement und als Lebensraum). Der "Zaisenhofer Bach" verläuft südlich außerhalb des Geltungsbereiches, die Uferstrukturen reichen jedoch in das Plangebiet hinein. Daher ist auch dessen biotopverbindende Bedeutung relevant.
– Das übrige Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und der damit verbundenen eingeschränkten Durchgängigkeit für die Fauna von untergeordneter Bedeutung. Zudem stellt der "Löhleweg" eine Barriere dar, die für flugunfähige Tiere nur eingeschränkt überwindbar ist.

Auswirkungen durch das Vorhaben

– Die durch den gegenständlichen Bebauungsplan ermöglichte Nachverdichtung verschärft die bestehenden Einschränkungen hinsichtlich der Durchgängigkeit für flugunfähige Tiere weiter.
– Durch Einhaltung der gesetzlich erforderlichen Gewässerrandstreifen (beidseitig 5 m, Grünflächen ohne bauliche Anlagen) bleibt die Funktionalität der Gewässer für den Biotopverbund weiterhin gewahrt. Zudem rundet der Geltungsbereich die Bestandsbebauung weitestgehend ab. Erhebliche Beeinträchtigungen des Biotopverbundes lassen sich durch den gegenständlichen Bebauungsplan nicht ableiten.

Westlich im Bereich der "Wolfegger Ach" sind Flächen des Biotopverbunds feuchter Standorte vorhanden. "Löhlebach" und "Zaisenhofer Bach" haben ebenfalls eine Bedeutung im Biotopverbund.

9.2 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)

9.2.1 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)

9.2.1.1 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 weist gegenwärtig unterschiedliche Nutzungstypen auf (Wohnen, Gewerbe, Ferienwohnungen, Reiten, Landwirtschaft). Die Vegetation ist entsprechend unterschiedlich ausgeprägt. So kommen auf den geschotterten Kiesflächen vereinzelt störungsunempfindliche Ruderal-Arten vor, in den Privatgärten werden unterschiedliche Zier- und Wildpflanzen kultiviert, auf den kleineren Grünflächen zwischen der Bebauung gedeihen anspruchslose Arten, die mit den hier herrschenden Bedingungen gut zurechtkommen (häufige Mahd, Trittbelastung etc.). In den Randbereichen gedeihen Saum- und Ruderalarten. Entlang des "Löhlebachs" wachsen Hochstauden. Eingestreut finden sich einzelne Gehölze (insbesondere Weiden-Arten). Die pflanzliche Vielfalt weist folglich eine nennenswerte Diversität auf, die sich jedoch auf häufige und weitverbreitete Arten beschränkt. Ein Nachweis seltener oder geschützter Pflanzenarten (bspw. Arten der "Roten Liste") konnten im Rahmen der Ortsbegehung nicht erbracht werden.
- Die Vegetation auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen deutet auf eine intensive Nutzung hin (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger, Einsaat von Arten des Dauergrünlands), weist in Summe jedoch ein mittleres Artvorkommen auf.
- Die kartierten Arten sind unter Ziffer 9.2.4.3 aufgeführt.
- Innerhalb des Plangebietes kommen vereinzelt Gehölze vor. Dabei handelt es sich überwiegend um standortheimische Arten im Bereich der Gärten und entlang des "Löhlebachs".
- Die überplanten Flächen werden in ihrer Qualität als Lebensraum für Tiere von den im Gebiet vorhandenen Nutzungen 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 04.02.2025 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.

9.2.1.2 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 der geologischen Einheit "Illmensee-Schotter" (qlLg) zugeordnet. Hieraus haben sich überwiegend "Gley und Braunerde-Gley aus Schmelzwasserschottern" (U128) ausgebildet (siehe nachfolgende Auszüge).

Auszug aus der geologischen Karte (M 1:50.000, GeoLa GK50) mit der geologischen Einheit "Illmensee-Schotter" (hellblau dargestellt).

Auszug aus der Bodenkarte (M 1:50.000; GeoLa BK50) mit den Bodenbewertungen in 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 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 mit mittel bis hoch (2,5) bewertet.

- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden eine **hohe Bedeutung (3,0)** zu.
- Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden eine **mittlere bis hohe Bedeutung (2,5)** zu.
- Insgesamt kommt den Böden damit eine **mittlere bis hohe Bedeutung (2,67)** zu.

– Aufgrund der gegenwärtigen Nutzungen im Plangebiet ist ein Teil der Böden (teil)versiegelt. In diesen Bereichen können die Bodenfunktionen nicht mehr oder nur noch eingeschränkt erfüllt werden. In den unversiegelten Flächen ist jedoch davon auszugehen, dass die Böden weitestgehend unverändert vorliegen und ihre natürlichen Bodenfunktionen nahezu unbeeinträchtigt erfüllen können. Die Böden im Plangebiet werden teilweise landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

– Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

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

9.2.1.3 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.

– Zentral durchs Plangebiet bzw. südwestlich unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches verlaufen der "Löhlebach" (Gewässer-ID 5819) und der "Zaisenhofer Bach" (Gewässer-ID 5820), die beide westlich in die "Wolfegger Ach" münden. Die Ufer beider Gewässerläufe sind im Bereich des gesetzlich geforderten Gewässerrandstreifens frei von Bebauung.

– 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.
- Durch die Bestandsbebauung fallen bereits Abwässer im Plangebiet an.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes und nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige Hochwasser (HQ_{100}).
- Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein leichtes Gefälle von Osten nach Westen auf, wobei ein Höhenunterschied von ca. 4 m überwunden wird. Daher ist im Zuge von Starkregenereignissen mit oberflächig zu- und abfließendem Hangwasser zu rechnen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.4 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 8,2°C. Die jährliche Niederschlagsmenge summiert sich auf 1.517 mm.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion und tragen zu einer Kühlung der Bestandsbebauung bei.
- Die im Plangebiet vorkommenden Gehölze produzieren Frischluft und sorgen mit ihrer luftfilternden und temperaturregulierenden Wirkung für eine Verbesserung des Kleinklimas.
- Aufgrund des leicht bewegten Reliefs können sich lokale Luftströmungen und Windsysteme zumindest geringfügig ausbilden. Die lückige Bestandsbebauung bietet zudem ausreichend Freiraum, um einen funktionellen Luftaustausch mit der Umgebung zu gewährleisten.
- Das Plangebiet weist (teil)versiegelte Bereiche auf. Hinsichtlich der Wärmeabstrahlung besteht daher eine thermische Vorbelastung für das Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der "Wangener Straße" und des "Löhlewegs" reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Aufgrund der Lage am nördlichen Ortsrand von Zaisenhofen ist jedoch von einer nur gering belasteten Luftqualität auszugehen.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Pferdehaltung kann es ausgehend vom Plangebiet in den im Umfeld gelegenen Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Von den im Umfeld des Plangebietes vorkommenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der südwestlich gelegenen Kläranlage Kißlegg kann es

wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ins Plangebiet kommen.

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

9.2.1.5 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.
- Das Plangebiet selbst ist durch die gegenwärtigen Nutzungsformen geprägt, welche sich bereits beeinträchtigend auf das Landschaftsbild auswirken. Die Gewässerverläufe des "Löhlebachs" sowie des "Zaisenhofer Bachs" stellen mit ihren uferbegleitenden Vegetationsstrukturen (Hochstauden, Gehölzbestände) die einzigen ökologisch hochwertigen und kulturlandschaftlich bedeutenden Elemente im überplanten Bereich dar.
- Das Plangebiet weist ein leicht in westliche Richtung abfallendes Gelände auf, liegt jedoch im Kontext der Umgebung nicht exponiert. Südlich und südöstlich grenzt Bestandsbebauung an. Aus dieser Richtung sind Einsehbarkeiten ins Plangebiet nur aus nahen Distanzen gegeben. Aus den übrigen Himmelsrichtungen bestehen auch weiträumigere Einsehbarkeiten. In nördliche Richtung bestehen Blickbeziehungen bis zum südlichen Ortsrand von Kißlegg. Die Ausformung des Geländes sowie die eingrünenden Strukturen verhindern jedoch darüber hinausgehende Blickbeziehungen. Ähnlich verhält es sich in westliche Richtung. Hier stellt die Bebauung am östlichen Ortsrand von Pfaffenweiler die Blickgrenze dar. Nach Osten werden die Blickbeziehungen durch einen Wald und das in diesem Bereich ansteigende Gelände begrenzt (vgl. auch Bilddokumentation unter Ziffer 12).
- Insgesamt hat das Plangebiet aufgrund der Ortsrandlage eine Bedeutung für das nördliche Ortsbild des Ortsteiles Zaisenhofen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.6 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 teilweise landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Ertragsflächen haben mit ihrer mittleren bis hohen Bodenfruchtbarkeit (siehe Ziffer 9.2.1.2) eine 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 Bestandsbebauung und damit zur Lebensqualität der dort wohnenden und arbeitenden Menschen bei.
- Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund der gegenwärtigen Nutzungsstrukturen keine Erholungseignung. Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches existieren keine Fuß- und Radwege, die für freizeitliche Aktivitäten (bspw. Spaziergänge, Gassi-Runden, Fahrradtouren) genutzt werden könnten. Der im Plangebiet verlaufende "Löhleweg" sowie die südlich verlaufende "Wangener Straße" können zwar als Wegeverbindung in die offene, unbebaute Landschaft genutzt werden, die Nutzung beider Straßen hierfür ist aufgrund des schmalen Ausbaus und der vergleichsweise starken verkehrlichen Nutzung jedoch nur eingeschränkt möglich.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der "Wangener Straße" und des "Löhlewegs" reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Aufgrund der Lage am nördlichen Ortsrand von Zaisenhofen ist jedoch von einer nur gering belasteten Luftqualität auszugehen.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Pferdehaltung kann es ausgehend vom Plangebiet in den im Umfeld gelegenen Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Von den im Umfeld des Plangebietes vorkommenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der südwestlich gelegenen Kläranlage Kißlegg kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ins Plangebiet kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.7 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.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen in Form von Photovoltaik-Anlagen auf Teilen der Dachflächen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.170 kWh/m². Da das Gelände leicht in westliche Richtung abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

9.2.1.9 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.

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

9.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die gegenwärtige Nutzung weitestgehend erhalten und in ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere unverändert. 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.

9.2.2.2 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.

9.2.3 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)

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

- Durch die im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes ermöglichte Nachverdichtung gehen die im Gebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen teilweise als Lebensräume für die darin vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Aufgrund der gegenwärtigen Ausprägungen der Biotop- und Nutzungstypen sind hiervon keine seltenen oder geschützten

Pflanzenarten betroffen (bspw. Arten der "Roten Liste"; siehe Ziffer 9.2.4.3).

- Die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Gehölze gehen im Zuge des Vorhabens voraussichtlich verloren. Die besonders wertvollen Bestände im Bereich des Gewässerrandstreifens werden jedoch mittels einer Pflanzbindung erhalten und erweitert (siehe Aufzählung unten).
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzen wird jedoch höchstwahrscheinlich weiterhin nicht heimisch und/oder standortgerecht sein oder aus anspruchslosen, störungsunempfindlichen Arten bestehen. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume kann sich ggf. 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.
- Die Ergebnisse der durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung sind Ziffer 5 des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 04.02.2025) zu entnehmen. Bei Einhaltung der genannten Maßnahmen (Ziffer 6 des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Hierzu zählt insbesondere, dass Gebäude oder Bäume im Vorfeld konkret geplanter Eingriffe genauer hinsichtlich einer Nutzung durch geschützte Arten zu untersuchen sind.
- 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 Bach begleitende Zone (Gewässerrandstreifen). Ohne bauliche Anlagen.

      Begründung: Erhalt bestehender Lebensräume.
    - Pflanzbindung zum Erhalt der uferbegleitenden Gehölze und Hochstauden und Ausdehnung der Bestände auf den Gewässerrandstreifen durch angepasste Nutzung.

      Begründung: Erhalt und Erweiterung bestehender Lebensräume.
    - Festsetzung einer Pflanzliste zur Verwendung standortheimischer Arten.

      Begründung: Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet und Erhalt standortheimischer Nahrungsketten.

- Am nordwestlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches sind jeweils drei Bäume und sechs Sträucher zu pflanzen, um eine gewisse Eingrünung in die jeweiligen Himmelsrichtungen zu gewährleisten. Alternativ zu den Gehölzpflanzungen kann auch eine durchgehende Schnitthecke mit einer Mindesthöhe von 2 m gepflanzt werden.

  Begründung: Schaffung neuer Lebensräume.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

  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 6,00 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.

- 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.

  Begründung: Förderung der Artenvielfalt durch Förderung von Grünflächen.

– 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)	–

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

- Die durch den gegenständlichen Bebauungsplan ermöglichte Nachverdichtung führt zu Neuversiegelungen und damit zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden, deren Bodenfunktionen mit mittel bis hoch (2,67) bewertet werden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen mehr wahrgenommen werden.
- Bei einem Teil der betroffenen Böden handelt es sich um landwirtschaftliche Ertragsflächen. Diese sind grundsätzlich soweit möglich der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Die Grundlage der Standortwahl für den Bereich "Löhle" in der Gemeinde Kißlegg basiert auf den anstehenden infrastrukturellen Neubaumaßnahmen sowie der Notwendigkeit, das Planungsrecht in diesem Bereich abschließend zu gestalten. Aus diesem Grund wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Kißlegg geprüft. Daher wird die kleinflächige Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzflächen der Schaffung von Bauflächen untergeordnet.
- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- 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 Bach begleitende Zone (Gewässerrandstreifen). Ohne bauliche Anlagen.

    Begründung: Erhalt von unversiegelten Bodenflächen und damit der in diesen Bereichen verbleibenden Bodenfunktionen.

  - 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.

    Begründung: Erhalt von unversiegelten Bodenflächen und damit der in diesen Bereichen wirkenden 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 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	–

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

– Zum zentral durchs Plangebiet verlaufenden "Löhlebach" (Gewässer-ID 5819) und zum südwestlich unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden "Zaisenhofer Bach" (Gewässer-ID 5820) wird der gesetzlich geforderte Gewässerrandstreifen von beidseitig 5 m eingehalten (festgesetzte Grünflächen ohne bauliche Anlagen, siehe Aufzählung unten). Auf diese Weise kann der Schutz beider Gewässer weiterhin gewährleistet werden.

– 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 Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen neu versiegelt werden. Aufgrund der anzunehmenden Sickerfähigkeit der anstehenden Böden (siehe Ziffern 9.2.1.2 und 9.2.1.3) 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. 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 Nachverdichtung erhöhen sich die anfallenden Abwässer. Die Abwasserbeseitigung erfolgt weiterhin über das gemeindliche Kanalsystem.
- 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 Bach begleitende Zone (Gewässerrandstreifen). Ohne bauliche Anlagen.

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

      Begründung: Aufrechterhaltung der Versickerung von Niederschlagswasser und damit Erhalt der Grundwasserneubildung.
    - 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 geringer 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	–

9.2.3.4 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 Bestandsbebauung reduziert. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene Lebensqualität der hier arbeitenden und wohnenden Menschen sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zu erwarten.
- Die im Plangebiet vorkommenden Gehölze können im Zuge des Vorhabens nicht vollumfänglich erhalten werden, wodurch sich auch deren positiver Beitrag für das Kleinklima reduziert. Die im Bereich der Gewässerrandstreifen vorkommenden Gehölze werden jedoch als zu erhalten festgesetzt (siehe Aufzählung unten).
- Durch die Nachverdichtung können sich lokale Luftströmungen und Windsysteme künftig im Plangebiet nicht mehr ausbilden. Aufgrund der Ortsrandlage und der im Umfeld verbleibenden, unversiegelten Offenflächen ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen.
- Durch die Neuversiegelung wird die Wärmeabstrahlung weiter 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 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 Nachverdichtung kommt es künftig ggf. zu einer Zunahme an Verkehr innerhalb des Plangebietes. Mit erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität ist aufgrund des Planungsumfangs nicht zu rechnen.

- Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes kommt es künftig absehbar zu einer Umnutzung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung. Damit nehmen auch die zeitweise belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ausgehend vom Plangebiet in die im Umfeld gelegenen Wohngebiete ab.
- Von den im Umfeld des Plangebietes vorkommenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der südwestlich gelegenen Kläranlage Kißlegg kann es auch künftig zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ins Plangebiet kommen.
- 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 Bach begleitende Zone (Gewässerrandstreifen). Ohne bauliche Anlagen.

      Begründung: Erhalt von klimatisch wirksamen Flächen, die zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen.
    - Am nordwestlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches sind jeweils drei Bäume und sechs Sträucher zu pflanzen, um eine gewisse Eingrünung in die jeweiligen Himmelsrichtungen zu gewährleisten. Alternativ zu den Gehölzpflanzungen kann auch eine durchgehende Schnitthecke mit einer Mindesthöhe von 2 m gepflanzt werden.

      Begründung: Verbesserung des Kleinklimas.
    - Pflanzbindung zum Erhalt der uferbegleitenden Gehölze und Hochstauden und Ausdehnung der Bestände auf den Gewässerrandstreifen durch angepasste Nutzung.

      Begründung: Erhalt von klimatisch wirksamen Flächen und Gehölzbeständen, die zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen.
    - 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.

Begründung: Anteiliger Erhalt der klimatischen Wirksamkeit von Flächen.

- 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	–

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

– Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da bislang unversiegelte Flächen in Ortsrandlage neuversiegelt und nachverdichtet werden. Aufgrund der Vorbelastungen durch die Bestandsnutzungen sowie der Tatsache, dass der Geltungsbereich zu einer Abrundung der baulichen Nutzfläche führt und den Ortsrand nicht bedeutend weiter in die offene, unbebaute Landschaft verlagert, können die Beeinträchtigungen als unerheblich bewertet werden.

– Die uferbegleitenden Vegetationsstrukturen (Hochstauden, Gehölzbestände) werden mittels einer Pflanzbindung als ökologisch hochwertige

und kulturlandschaftlich bedeutende Elemente erhalten und erweitert (siehe Aufzählung unten).

- Die visuellen Auswirkungen der Nachverdichtung beschränken sich überwiegend auf mittlere Distanzen und reichen in nördliche Richtung bis zum südlichen Ortsrand von Kißlegg und in westliche Richtung zum Ortsrand von Pfaffenweiler. In südliche und südöstliche Himmelsrichtung sind die Auswirkungen aufgrund der Bestandsbebauung nur aus nahen Distanzen wahrnehmbar. In östliche Richtung verhindert der Wald und das in diesem Bereich ansteigende Gelände weiträumige Beeinträchtigungen.
- Die Bebauung am Ortsrand wirkt sich durch Nachverdichtung negativ auf das Ortsbild aus, kann aufgrund der Bestandsnutzung jedoch als vertretbar bewertet werden. Für die südlich und südöstlich angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke sowie die innerhalb gelegene Bestandsbebauung ist 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 Bach begleitende Zone (Gewässerrandstreifen). Ohne bauliche Anlagen.

      Begründung: Erhalt von landschaftsästhetisch höherwertigeren Flächen.
    - Pflanzbindung zum Erhalt der uferbegleitenden Gehölze und Hochstauden und Ausdehnung der Bestände auf den Gewässerrandstreifen durch angepasste Nutzung.

      Begründung: Erhalt und Erweiterung ökologisch hochwertiger und landschaftsästhetisch bedeutender Elemente.
    - Festsetzung einer Pflanzliste zur Verwendung standortheimischer Arten.

      Begründung: Gewährleistung eines naturnahen Erscheinungsbildes der Neupflanzungen.
    - Am nordwestlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches sind jeweils drei Bäume und sechs Sträucher zu pflanzen, um eine gewisse Eingrünung in die jeweiligen Himmelsrichtungen zu gewährleisten. Alternativ zu den Gehölzpflanzungen kann auch eine durchgehende Schnitthecke mit einer Mindesthöhe von 2 m gepflanzt werden.

      Begründung: Eingrünung in nordwestliche und östliche Richtung.
    - 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 6,00 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.

- 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.

  Begründung: Gewährleistung eines naturnahen Erscheinungsbildes der Gartengestaltung.

– 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		
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	–

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

- Durch das Vorhaben gehen die innerhalb des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Ertragsflächen für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft dauerhaft verloren. Dafür werden bauliche Flächen neu geschaffen. Im Kontext des Erfordernisses der Planung (siehe Ziffer 9.2.5) gewichtet die Gemeinde Kißlegg daher die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung höher als jene der Landwirtschaft. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Planungsumfangs keine landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Existenz gefährdet werden.
- Auf die Belange der Anwohner und Flurstückseigentümer im Plangebiet wird dahingehend geachtet, in dem diesen soweit möglich Flexibilität bezüglich der zukünftigen Bebauung ermöglicht wird. Gleichzeitig werden deren Belange geschützt, indem Schutzansprüche und Baurecht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes abgesichert werden.
- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt, wodurch sich der Beitrag zur Kühlung der Bestandsbebauung reduziert. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene Lebensqualität der hier arbeitenden und 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 die Nachverdichtung kommt es künftig ggf. zu einer Zunahme an Verkehr innerhalb des Plangebietes. Mit erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität ist aufgrund des Planungsumfangs nicht zu rechnen.
- Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes kommt es künftig absehbar zu einer Umnutzung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung. Damit nehmen auch die zeitweise belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ausgehend vom Plangebiet in die im Umfeld gelegenen Wohngebiete ab.
- Von den im Umfeld des Plangebietes vorkommenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der südwestlich gelegenen Kläranlage Kißlegg kann es auch künftig zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ins Plangebiet kommen.
- 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 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	–

9.2.3.7 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.

9.2.3.8 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 Wohn- und Aufenthaltsqualität 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.

9.2.3.9 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".

9.2.3.10 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 Nachverdichtung 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.

9.2.3.11 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.

9.2.3.12 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 9.2.1.8), stellt die Installation weiterer PV-Module 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.

9.2.3.13 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.

9.2.3.14 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.

9.2.4 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):

9.2.4.1 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.

9.2.4.2 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 Bach begleitende Zone (Gewässerrandstreifen). Ohne bauliche Anlagen.
- Festsetzung einer Pflanzbindung zum Erhalt und der Erweiterung der uferbegleitenden Gehölze und Hochstauden.
- Festsetzung einer Pflanzliste zur Verwendung standortheimischer Arten.
- Am nordwestlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches sind jeweils drei Bäume und sechs Sträucher zu pflanzen, um eine gewisse Eingrünung in die jeweiligen Himmelsrichtungen zu gewährleisten. Alternativ zu den Gehölzpflanzungen kann auch eine durchgehende Schnitthecke mit einer Mindesthöhe von 2 m gepflanzt werden.
- 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 6,00 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.
- 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.

– 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.

9.2.4.3 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.

Die Einstufung des im Plangebiet vorkommenden Grünlands erfolgt gemäß einer Geländebegehung am 09.07.2025 und Anlage zu Ziffer 2.3 der Liste der Detailregelungen zur Auslegung der Bewertungsregeln ("Wirtschaftswiesen bei Eingriffs-/Ausgleichsbewertungen und Planungen im Ökokonto"; Stand 16.04.2015) 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 abgeschlossenen 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 12):

- Achillea millefolium
- Anthoxanthum odoratum
- Dactylis glomerata

- Daucus carota
- Heracleum sphondylium
- Holcus lanatus
- Lolium perenne
- Plantago lanceolata
- Plantago major
- Poa pratensis
- Ranunculus acris
- Rumex acetosa
- Taraxacum officinalis
- Trifolium pratensis
- Trifolium repens

Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen:

	Nr.	Bestands-Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Bilanzwert
	33.41	Fettwiese*	1.541	9	13.869
	35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenflur	495	19	9.405
	60.10	Bestandsgebäude	1.453	1	1.453
	60.21	Bestehende Straße (voll versiegelt)	1.879	1	1.879
	60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke**	1.274	2	2.548

60.50/".60	Kleine Grünflächen / Garten	2.438	6	14.628
	Summe Bestand	9.080		43.782

* Die Artenvielfalt ist als artenarm einzustufen, da insgesamt 15 Arten gefunden werden konnten (siehe Erläuterungen unter Ziffer 9.2.4.3).
** Pferdepaddock stark verdichtet und ohne Pflanzenbewuchs

Nr.	Planung-Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Bilanzwert
60.21	Verkehrsfläche	430	1	430
35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenflur*	738	19	14.022
60.10	Überbaubare Flächen im MI**	6.330	1	6.330
60.50	Nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, unvers. Außenanlagen)	1.582	6	9.492
	Summe Planung	9.080		30.274

* Die größere Fläche im Vergleich zum Bestand ergibt sich aus der festgesetzten Erweiterung der Bestände für den gesamten Gewässerrandstreifen durch angepasste Nutzung (siehe Ziffer 2.23)
** GRZ 0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeiten bis maximal 0,8

Summe Planung	30.274
Summe Bestand	43.782
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	- 13.508

9.2.4.4 Für die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensräume ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 13.508 Ökopunkten.

9.2.4.5 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

(siehe Ziffer 9.2.1.2). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

9.2.4.6 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 2,67 (siehe Ziffer 9.2.1.2), 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.

9.2.4.7 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- In dem Mischgebiet vollständig versiegelbare Fläche (GRZ zzgl. mögliche Überschreitung bis 0,8): 6.330 m²
- festgesetzte Verkehrsfläche: 430 m²

Von dieser Gesamtfläche von 6.760 m² muss die bereits im Bestand vorhandene (Teil)Versiegelung (4.606 m²) abgezogen werden.

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 2.154 m².

Bestand (Boden)	Fläche m²	Wertstufen (Gesamtbewertung)	Ökopunkte m²	Ökopunkte
Fettwiese	1.541	2,5-3-2,5 (2,66)	10,64	16.396
Hochstaudenflur	495	2,5-3-2,5 (2,66)	10,64	5.267
Bestandsgebäude	1.453	0-0-0 (0)	0	0
Bestehende Straße	1.879	0-0-0 (0)	0	0
Pferdepaddock	1.274	0-0-0 (0)	0	0
Grünfläche / Garten	2.438	2,5-3-2,5 (2,66)	10,64	25.940
Summe	9.080			47.603

Planung (Boden)	Fläche m²	Wertstufen (Gesamtbewertung)	Ökopunkte m²	Ökopunkte
Verkehrsfläche	430	0-0-0 (0)	0	0
Hochstaudenflur	738	2,5-3-2,5 (2,66)	10,64	7.852
Überbaubar	6.330	0-0-0 (0)	0	0
Nicht überbaubar	1.582	2,5-3-2,5 (2,66)	10,64	16.832
Summe	9.080			24.684

Summe Planung	24.684
Summe Bestand	47.603
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	**- 22.919**

9.2.4.8 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **22.919 Ökopunkten**.

9.2.4.9 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt verbal-argumentativ. Das gemeinsame Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) stellt auf Seite 67 folgenden Sachverhalt für Vorhaben des Eingriffstyps 3 dar:

"Sonstige Baugebiete und Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m², Bagatellschwelle abhängig von der Sensibilität der Landschaft gegenüber dem Bauvorhaben (in begründeten Einzelfällen kann in Abstimmung mit der UNB davon abgewichen werden)."

Im vorliegenden Fall wird von einer Berechnung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Landschaftsbild abgesehen. Dies vor dem Hintergrund, dass der gegenständliche Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets ermöglicht und das Planungsrecht in überplanten Bereich abschließend gestalten soll. Zwar liegt die mögliche Neuversiegelung deutlich über der Bagatellschwelle von 1.000 m² (insgesamt können 2.154 m² neu versiegelt werden, siehe Ziffer 9.2.4.7), allerdings umfasst die festgesetzte Baugrenze – mit Ausnahme des nordwestlichen Plangebietes – die Bestandsbebauung mit geringfügigem Puffer. Neu versiegelbare Flächen werden sich folglich auf bauliche Nebenanlagen beschränken, die im Kontext der Vorbelastungen durch die Bestandsnutzung und der geringen bis mittleren Bedeutung für das Landschaftsbild (siehe Ziffer 9.2.1.5) zudem nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen. Wie bereits erwähnt besteht die einzige Ausnahme für "neue Gebäude auf grüner Wiese" im nordwestlichen Plangebiet (siehe Planzeichnung). Damit findet in diesem Bereich der gröbste Eingriff in das Landschaftsbild statt. Dabei umfasst die gesamte festgesetzte MI-Fläche nördlich des Löhlebachs und westlich des Löhleweges 823 m², nach Berücksichtigung der versiegelbaren Fläche (max. 0,8) entsprechend nur 658 m². Diesen sensibelsten Bereich für sich betrachtet liegt der Eingriff folglich weit unterhalb der Bagatellschwelle. Zudem sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt, die den Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt auf ein geringes Maß reduzieren (siehe Ziffer 9.2.3.5). Hierzu zählt insbesondere die Pflanzung von Gehölzen am nordwestlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches (siehe Ziffer 2.22).

Für die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild ergibt sich folglich **kein** Kompensationsbedarf.

9.2.4.10 Der Kompensationsbedarf summiert sich insgesamt wie folgt:

Ausgleichsbedarf	Ökopunkte
Schutzgut Arten und Lebensräume	– 13.508
Schutzgut Boden	– 22.919
Schutzgut Landschaftsbild	– 0
Ausgleichsbedarf gesamt	**- 36.427**

9.2.4.11 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf von insgesamt **36.427 Ökopunkten** wird durch Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme auf Fl.-Nr. 602 (Gemarkung Kißlegg) erbracht.

9.2.4.12 Ausgleichskonzept

Bestandsbiotop

Fettwiese mittlerer Standorte (9 ÖP/m²)

Zielbiotop

Fettwiese mittlerer Standorte (14 ÖP/m²)

Begründung

Die Einstufung der Bestandsbewertung mit 9 Ökopunkten pro m² ist aufgrund der Artenzusammensetzung und der gemeinsamen Nutzung äquivalent zur Einstufung des Grünlands innerhalb des Plangebietes (siehe Ziffer 9.2.4.3). Nach Westen Richtung Wolfegger Ach deutet die Artenzusammensetzung des Grünlands auf etwas feuchtere Bedingungen hin. Dies betrifft jedoch nur die ersten 3 bis 5 m ab Böschungsoberkante; dieser Bereich ist nicht Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme. Aufgrund der angestrebten Biodiversität von mindestens 26 Arten (siehe nachfolgend "Herstellung") kann eine Bewertung gemäß "Wirtschaftswiesen bei Eingriffs-/Ausgleichsbewertungen und Planungen im Ökokonto" (Anlage zu Ziffer 2.3 der Liste der Detailregelungen zur Auslegung der Bewertungsregeln; Stand 16.04.2015) von 14 Ökopunkten pro m² angenommen werden.

Herstellung

- Das Grünland ist in den ersten 3 Jahren durch 3 bis 4-schürige Mahd auszuhagern. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Nach Ablauf der 3 Jahre zur Aushagerung der Fläche ist zur Erhöhung der Artenvielfalt bevorzugt die Methode der Mahdgutübertragung von lokalen Spenderflächen anzuwenden:

- Sofern im gleichen Naturraum der Ausgleichsfläche geeignete Spenderflächen vorhanden sind, kann eine Mahdgutübertragung durchgeführt werden. Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit dem Landschaftserhaltungsverband Ravensburg e. V. abzustimmen. Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsfläche ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamte Ausgleichsfläche mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurde.
- Alternativ zur Mahdgutübertragung ist die Verwendung von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 26 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) zulässig. Voraussetzung für die Verwendung von autochthonem Saatgut ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf der Ausgleichsfläche Ansaat-Streifen anzulegen. Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen. Es sind mindestens drei räumlich getrennte Ansaat-Streifen anzulegen die insgesamt mindestens 25 % der Ausgleichsfläche betragen.

– Anpassungen des Herstellungskonzeptes sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg möglich.

Entwicklung / Pflege

– Nach Ablauf der 3 Jahre ist die Fläche durch 2-schürige Mahd zu pflegen. Der Mahd-Zeitpunkt kann witterungsbedingt variieren, wobei die 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
– Anpassungen der Entwicklung / Pflege sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg möglich.

9.2.4.13 Die o. g. Ausgleichsmaßnahme, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird, ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestands-Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese	7.286	9	65.574
	Summe Bestand	7.286		65.574

Nr.	Planungs-Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese	7.286	14	102.004
	Summe Planung	7.286		102.004

Summe Planung	102.004
Summe Bestand	65.574
Differenz Bestand / Planung (=Aufwertung)	**+ 36.430**

9.2.4.14 Zugeordneter Teilbereich der Ausgleichsfläche

Die dem gegenständlichen Ausgleichsbedarf zugeordnete Teilfläche der Fl.-Nr. 602 (Gemarkung Kißlegg) ist unter Ziffer 3 enthalten.

9.2.4.15 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahme auf Fl.-Nr. 602 (Gemarkung Kißlegg) ist wie folgt:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Schutzgut Arten und Lebensräume	– 13.508
Schutzgut Boden	– 22.919
Schutzgut Landschaftsbild	– 0
Ausgleichsbedarf gesamt	**- 36.427**
Ausgleich auf Fl.-Nr. 602 (Gemarkung Kißlegg)	+ 36.430
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung	**+ 0**

9.2.4.16 Ergebnis

Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von insgesamt **36.427 Ökopunkten** kann vollständig durch die Ausgleichsmaßnahme auf Fl.-Nr. 602 (Gemarkung Kißlegg) erbracht werden.

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

9.2.5.1 Standort- und Planungsalternativen:

Die Grundlage der Standortwahl für den Bereich "Löhle" in der Gemeinde Kißlegg basiert auf den anstehenden infrastrukturellen Neubaumaßnahmen sowie der Notwendigkeit, das Planungsrecht in diesem Bereich abschließend zu gestalten. Aus diesem Grund wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Kißlegg geprüft. Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine rechtliche und infrastrukturelle Grundlage zu schaffen, die eine geordnete Entwicklung des Gebiets ermöglicht und klare Nutzungsvorgaben festlegt (siehe hierzu auch Ziffer 8.2.2 in der städtebaulichen Begründung).

9.2.6 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)

9.2.6.1 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

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

9.3.1 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):

9.3.1.1 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)
- Anlage zu Ziffer 2.3 der Liste der Detailregelungen zur Auslegung der Bewertungsregeln ("Wirtschaftswiesen bei Eingriffs-/Ausgleichsbewertungen und Planungen im Ökokonto"; Stand 16.04.2015)

9.3.1.2 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.

9.3.2 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):

9.3.2.1 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.

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

9.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Mischgebiet (MI) am nördlichen Rand des Ortsteiles "Zaisenhofen" der Gemeinde Kißlegg ausgewiesen.

9.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um mehrere Bestandsgebäude mit den Nutzungen Wohnen, Gewerbe, Ferienwohnungen, Reiten (ohne Landwirtschafts- oder Gewerbeanmeldung) und weitere Nutzungen. Bei den Verkehrsflächen handelt es sich zum Teil um geschotterte Kieswege und -flächen. Der in Nordwest-Südost-Ausrichtung durchs Plangebiet verlaufende "Löhleweg", welcher den Hauptort der Gemeinde Kißlegg mit Zaisenhofen verbindet, ist asphaltiert und damit vollversieget. Die übrigen Flächen setzen sich aus kleinen Grünflächen, Verkehrsbegleitgrün, Saumstrukturen, kleineren Gehölzflächen, Gärten, einem Pferdepaddock und Intensivgrünland zusammen. Der "Löhlebach" kreuzt den Geltungsbereich zentral in Ost-West-Ausrichtung.

9.3.3.3 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Mischgebietes als Art der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Maß der baulichen Nutzung, einer Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche neben der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglichen Überschreitung (50 %) um weitere 50 % (jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80), maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhen und Wandhöhen, öffentliche Grünflächen als Bach begleitende Zone (Gewässerrandstreifen) und die Festsetzung einer Pflanzliste zur Verwendung standortheimischer Arten (vgl. Ziffer 9.2.4.2). Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

9.3.3.4 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 9.080 m² (0,91 ha), davon sind 7.912 m² (0,79 ha) Mischgebiet, 430 m² Verkehrsfläche und 738 m² öffentliche Grünfläche.

9.3.3.5 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 8.2.3 in der städtebaulichen Begründung). Zudem ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist folglich nicht notwendig.

9.3.3.6 Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des nächstgelegenen Natura 2000-Gebietes (FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Schutzgebiets-Nr. 8224-311), östlich in 1,57 km Entfernung) können aufgrund der Distanz zum Geltungsbereich sowie dem Umfang und Inhalten des Vorhabens ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung bzw.

eine weitere Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich (siehe Ziffer 9.1.2.3).

9.3.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Im Umfeld der Planung befinden sich mehrere geschützte Biotope, die jedoch aufgrund der Distanz zum Geltungsbereich, dem Umfang und Inhalten des Vorhabens sowie den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (siehe Ziffer 9.2.4.2) nicht vom gegenständlichen Vorhaben beeinträchtigt werden (siehe Ziffer 9.1.2.4).

9.3.3.8 Erhebliche Beeinträchtigungen des Biotopverbundes lassen sich durch den gegenständlichen Bebauungsplan nicht ableiten (siehe Ziffer 9.1.2.5).

9.3.3.9 Die Bedeutung der Schutzgüter im Bestand wurde wie folgt eingestuft (siehe Ziffern 9.2.1.1 bis 9.2.1.6):

Schutzgut Arten und Lebensräume – gering

Schutzgut Boden, Geologie und Fläche – mittel bis hoch

Schutzgut Wasser – mittel bis hoch

Schutzgut Klima/Luft – mittel

Schutzgut Landschaftsbild – mittel

Schutzgut Mensch – mittel

Der Eingriff in die Schutzgüter in der Planung wurde wie folgt bewertet (siehe Ziffern 9.2.3.1 bis 9.2.3.6):

Schutzgut Arten und Lebensräume – gering

Schutzgut Boden, Geologie und Fläche – mittel

Schutzgut Wasser – gering

Schutzgut Klima/Luft – gering bis mittel

Schutzgut Landschaftsbild – gering

Schutzgut Mensch – gering

9.3.3.10 Durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Konzept zur Grünordnung, siehe Ziffer 9.2.4.2) können die Eingriffe in die Schutzgüter reduziert werden.

9.3.3.11 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 36.427 Ökopunkten wird durch Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme auf Fl.-Nr. 602 (Gemarkung Kißlegg) erbracht. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Extensivierung des Grünlands und die Erhöhung der Artenvielfalt festgelegt. Dabei soll die Wertigkeit

von 9 ÖP/m² auf 14 ÖP/m² erhöht werden. Dies kann durch angepasste Mahd, Mahdgutübertragung bzw. Einsaat von autochthonen Saatgutmischungen, dem Abräumen des anfallenden Mahdguts sowie durch Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel erreicht werden.

Die dem gegenständlichen Ausgleichsbedarf zugeordnete Teilfläche der Fl.-Nr. 602 (Gemarkung Kißlegg) ist unter Ziffer 3 enthalten.

9.3.3.12 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin in ihren gegenwärtigen Formen 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.

9.3.3.13 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.

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

9.3.4.1 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

9.3.4.2 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
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 04.02.2025 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Walmdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Für Garagen und Carports sind generell Sattel- und Flachdächer zulässig, um eine zeitgemäße Ausführung dieser untergeordneten Baukörper zu ermöglichen.

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

10.1.1.3 Das Regelungskonzept für Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Die maximale Breite und die maßgeblichen Abstände der Dachaufbauten werden geregelt, um eine zu starke Wirkung der Dachaufbauten zu vermeiden.

10.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung lassen der Bauherrschaft bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung innerhalb und im Umfeld des Plangebietes. Auch die traditionelle Dachlandschaft des Hauptortes von Kißlegg weist im Wesentlichen rote bis rotbraune Dacheindeckungen auf. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung möglich.

10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in dem Baugebiet

10.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in ihrer Höhe beschränkt. Gleiches gilt auch für Mauern.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Werbeanlagen

10.2.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht. 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.

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen zur Verwirklichung und wesentliche Auswirkungen

11.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

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

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,91 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Baufläche als MI	0,80	87,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,04	4,4 %
Grünflächen	0,07	7,7 %

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Abwasserbeseitigung

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

11.2.2.5 Müllentsorgung durch: Veolia GmbH über Landkreis Ravensburg

11.2.2.6 Durch den Bebauungsplan "Löhle" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

Blick von Süden nach Norden auf die Flurnummer 601/3 mit Getränkeversorger im Vordergrund (Foto Januar 2025)

Blick von Westen nach Osten über die Freifläche der Flurnummer 602 auf das Gebäude auf der Flurnummer 603/5, rechts sind die Gehölze am "Löhlebach" zu sehen (Foto Januar 2025)

Blick von Norden nach Süden über die Freifläche der Flurnummer 602 auf das Gebäude auf der Flurnummer 601/3 (Foto Januar 2025)

Blick auf den Vegetationsbestand im nordwestlichen Plangebiet

Blick auf die Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 602 aus westlicher Richtung

Blick auf die Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 602 aus nördlicher Richtung

13 Verfahrensvermerke

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

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

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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.

13.3 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.

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

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

Kißlegg, den ....

(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Löhle" 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)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Löhle" 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 aufgestellt am: 21.07.2025

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

Stadtplanung und Projektleitung	David McLaren
Landschaftsplanung	Martin Werner
Artenschutz	Marion Tonn

Verfasser:

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

(i.A. David McLaren)

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