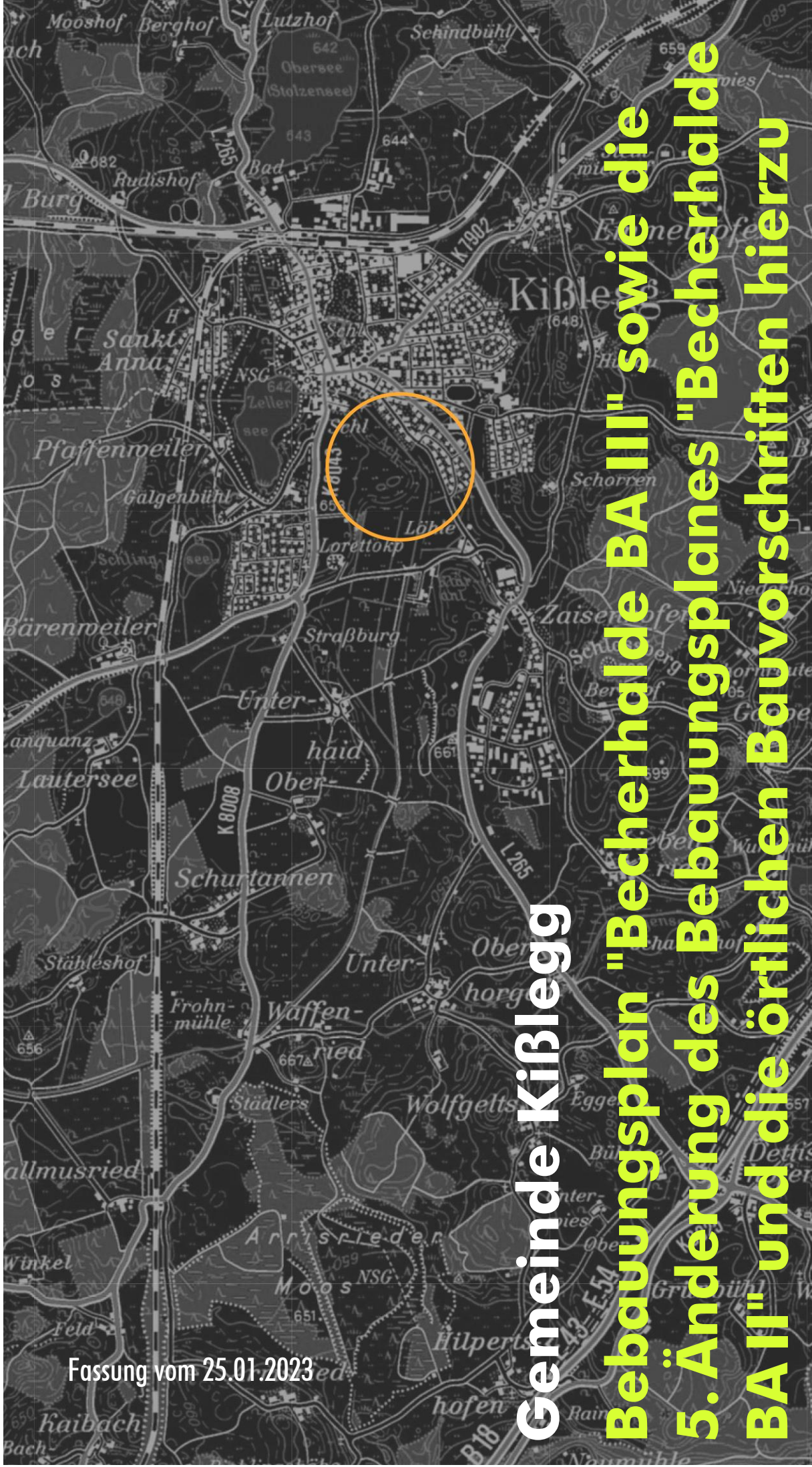


## Gemeinde Kißlegg

# Bebauungsplan "Becherhalde BA III" sowie die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



## Inhaltsverzeichnis

---


	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 15
4	Hinweise und Zeichenerklärung 18
5	Satzung 31
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 33
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 47
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 58
9	Begründung – Sonstiges 60
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 62
11	Begründung – Bilddokumentation 63
12	Verfahrensvermerke 65

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S.1, 4)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

## 2

## Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

---

- 2.1  **Allgemeines Wohngebiet**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Plan-  
zeichnung)
- 2.2 GRZ .... **Grundflächenzahl** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO;  
Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.3 **Überschreitung der  
Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2  
BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte  
— Stellplätze und  
— Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen  
um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl  
von 0,80 überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 Z .... **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO;  
Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.5 WH .... m **Maximale traufseitige Wandhöhe;** der Schnittpunkt der Außen-  
wand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf  
an keiner Stelle den festgesetzten Wert zum bestehenden Gelände  
(nach Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen) über-  
schreiten.  
Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im  
Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen,  
ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entspre-  
chenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Pultdächern ist die Wandhöhe an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) zu messen; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen. Von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Bei Flachdächern im Bereich des Typ 5 und Typ 8 darf die Wandhöhe ausschließlich durch ein Terrassengeschoß überschritten werden. Terrassengeschoße sind in diesem Bereich solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 25 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist.

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

## 2.6 FH .... m



**Firsthöhe** als Höchstmaß; die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert zum bestehenden Gelände (nach Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen) überschreiten.




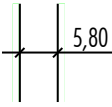
Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand). Hierbei muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten. Gebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant. Die Höhe des Gebäudes wird ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt. Dies gilt nicht für die im Bereich des Typ 5 und Typ 8 zulässigen Terrassengeschoße.

Bei Flachdächern im Bereich des Typ 5 und Typ 8 darf die Wandhöhe bis zur festgesetzten Firsthöhe ausschließlich durch ein Terrassengeschoß überschritten werden. Terrassengeschoße sind in diesem Bereich solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 25 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist, nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.

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

- 2.7 0 **Offene Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.8  Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.9  **Baugrenze**; unterirdische Überschreitungen bis max. 2,50 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10 **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen an der Zufahrtsseite einen senkrechten Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Bei seitlicher Anordnung von Garagen und Carports an die öffentliche Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Ausnahmsweise ist für überdachte Stellplätze (Carports, seitlich offen) bei Geschosswohnungsbauten an der Zufahrtsseite ein senkrechter Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 BauNVO)
- 2.11 **Nebenanlagen, Tiefgaragen, nicht überdachte Stellplätze und sonstige** In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Tiefgaragen, nicht überdachte Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Verkehrsfläche ist mit überirdischen baulichen

	<b>bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche</b>	Anlagen ein Mindestabstand von 1,00 m freizuhalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
2.12		<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.13		<b>Verkehrsflächen als Begleitfläche;</b> für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
2.14		Einzelner <b>Stellplatz</b> in der öffentlichen Verkehrsfläche; (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
2.15		<b>Straßenbegrenzungslinie</b> mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.16	<b>Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen</b>	Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
2.17	<b>Ableitung von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen</b>	Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist zu sammeln und dem öffentlichen Regenwasserkanal gedrosselt zuzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
2.18	<b>Retention / Versickerung von Niederschlagswasser</b>	Für die zulässige Ableitung des innerhalb der Baugebiete (Baugrundstücke) entstehenden schwach belasteten Niederschlagswasser-Abflusses steht eine öffentliche Regenwasserkanalisation zur

## innerhalb der Baugebiete

Verfügung. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangsentleerung und für Drainagen jeder Art. Eine Ableitung in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Schmutzwasserkanal ausgeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig. Die Ableitung in das öffentliche Regenwasser- und Schmutzwassersystem ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Niederschlagswasser, das über Dach- und Hofflächen anfällt, kann, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit innerhalb des Baugrundstückes möglich ist, auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-Versickerung) in den Untergrund versickert werden. Dabei ist die Versickerung breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige, bewachsene Oberbodenzone durchzuführen.

Sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Baugrundstückes auf Grund der Bodenbeschaffenheit des Baugrundes nicht umgesetzt werden kann, sind Retentionsanlagen (z.B. Retentionszisternen) zur Regenwasserpufferung herzustellen, welche sich nach Ende des Regenereignisses selbständig über das öffentliche Regenwassersystem gedrosselt entleeren, so dass das Speichervolumen für das nachfolgende Regenereignis erneut zur Verfügung steht. Das Speichervolumen muss für die angeschlossenen, befestigten Flächen mindestens 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> betragen. Der Drosselabfluss des Speichers zum öffentlichen Regenwassernetz ist auf 0,5 l/s pro Sekunde und Baugrundstück im allgemeinen Wohngebiet (WA) zu begrenzen.

Sickerschächte sind unzulässig. Rigolen sind nur nach Vorreinigung (wie oben beschrieben) zulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, sind bei Versickerung des Niederschlagswassers Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs.1 Nrn.14 und 20 BauGB)

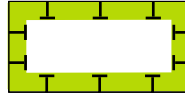
2.19



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

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

2.20



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

Als Ausgleich für die funktionelle Beeinträchtigung des faktischen Biotops ist die Pflanzung von gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Als Pflanzraster ist 1,5 x 1,5 m mit jeweils 4 bis 7 zusammengepflanzten Individuen aus 3 x verpflanzten Sträuchern oder Heistern einer Art geplant.

Es wird vorgesehen, die als Ausgleich gepflanzte Hecke dichter zu gestalten als das bisher bestehende Gehölze und vor allem in den breiteren Bereichen eine mehrreihige Anpflanzung vorzusehen.

Die entfallenden Bäume (Zitterpappel, Kreuzdorn und Traubenkirsche) werden durch eher langsamer und kleiner wachsende Bäume ersetzt, hier kommen Feldahorn, Hainbuche und Hasel in Frage.

Als Ausgleich für die entfallenden Sträucher wird besonders auf die Wahl von Dornensträuchern (bspw. Schlehe, Weißdorn, Kreuzdorn, Wildrosen) geachtet. Dornensträuchern müssen dabei einen Mindestanteil von 30 % ausmachen. Darüber hinaus sollen Pfaffenhütchen, Wolliger und Gemeiner Schneeball sowie Liguster und Schwarzer Holunder verwendet werden. Auf Hartriegel wird in der Ausgleichshecke aufgrund seiner Dominanz verzichtet.

- Das neue Biotop soll sich zu einer mehr oder weniger geschlossenen, linearen Gehölzstruktur entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs mit vereinzelt Überhältern entwickeln.
- Als Überhälter sind Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*) und Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) zu verwenden.
- Als Sträucher sind Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus*

cathartica), Hundsrose (*Rosa canina*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) und Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) in einer angemessenen Durchmischung zu pflanzen. Dornensträuchern müssen dabei einen Mindestanteil von 30 % ausmachen. Diese sind bevorzugt an den Randbereichen der neuen Hecke zu pflanzen, um auf diese Weise beruhigte Bereiche für Tiere im Inneren der Hecke zu schaffen.

- Um die Gehölze soll ein Saum entstehen. Dieser ist entweder durch die Ausbringung eines autochthonen Saatguts herzustellen oder durch die Impfsaat von einer geeigneten Spenderfläche. Die Wahl des passenden Saatguts oder der Spenderfläche findet in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Ravensburg statt.
- Das Pflanzmaterial soll gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.
- Um eine Verjüngung des Gehölzbestandes und ein Nebeneinander von jungen und alten Gehölzen zu gewährleisten, ist die Hecke abschnittsweise zu gliedern. Erstmals nach 10 Jahren ist alle 5 Jahre ein Teilabschnitt durch auf den Stock setzen der Sträucher zu pflegen (Überhälter bleiben unberührt).
- Die Pflegemaßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.v.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres durchzuführen.
- Bei Abgang sind die Bäume (Überhälter) bevorzugt als Totholz stehen zu belassen. Sofern eine Entnahme abgestorbener Bäume aus Gründen der Sicherungspflicht unabdingbar werden sollte, sind diese zeitnah durch eine Neupflanzung zu ersetzen. Abgehende Sträucher sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.
- Die Pflanzung der Gehölzstruktur schafft in angemessener Zeit ein gleichartiges Biotop, in dem auch die Ansiedlung wertgebender Arten wahrscheinlich ist. Darüber hinaus dient die lineare Anpflanzung der Gehölze den dort jagenden Fledermäusen als Leitstruktur und als Verbindung zwischen dem nördlich liegenden Gehölzrand an der Wolfegger Ach und der südlich liegenden Feldhecke.

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit §9 Abs.1a Satz1 BauGB; Nr.13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21 **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 LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K zulässig. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von  $\leq 1,26$  aufweisen.

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

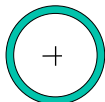
(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

2.22 **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)

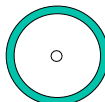
2.23



**Zu pflanzender Baum**, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.24



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

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

2.25



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26 **Pflanzungen in dem Baugebiet**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- In den privaten Baugrundstücken sind pro 600 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche mindestens zwei Laubbäume und zwei Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

**Bäume 1. Wuchsklasse**

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Esskastanie	Castanea sativa
Rotbuche	Fagus sylvatica
Walnussbaum	Juglans regia
Zitter-Pappel	Populus tremula

Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

### Bäume 2. Wuchsklasse

Obstbäume	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

### Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecht-Rose	Rosa glauca
Zimt-Rose	Rosa majalis
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.27 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbawerke (Fundamente, Straßeneinfassungen, "Straßenkoffer") entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von bis zu 1,00 m erforderlich. Sie dürfen nicht beseitigt, bzw. in ihrer Substanz gefährdet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

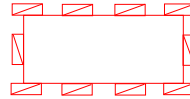
2.28



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Becherhalde BA III" der Gemeinde Kißlegg

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

2.29



### **Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes**

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Fassung vom 30.10.2015) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 5. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3

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

---

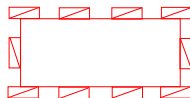
#### 3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Becherhalde BA III" der Gemeinde Kißlegg.

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

#### 3.2



Grenze des **räumlichen Änderungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" der Gemeinde Kißlegg.

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Fassung vom 30.10.2015) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

#### 3.3

### Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

Für Garagen sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 3.4

### SD/PD/WD/FD

**Dachform** alternativ Satteldach, Pultdach, Walmdach (letzteres auch als Zeltdach zulässig, Krüppelwalmdach ist nicht zulässig) oder Flachdach;

Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.

Bei Flachdachgebäuden mit drei Geschossen (zwei Vollgeschossen) darf die Grundfläche des Dachgeschosses max. 75 % des darunter liegenden Geschosses mit der größten Grundfläche betragen. Überdachte Bereiche (z. B. Terrassen, Balkone) sind zur Grundfläche hinzuzurechnen. Nichtüberdachte Terrassen und Balkone sind nicht zu den 70% hinzuzurechnen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

### 3.5 DN .... - ....°

**Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer, hier darf eine maximale Aufständering von 1,00 m über der Dachfläche nicht überschritten werden.

Bei zulässigerweise errichtbaren Flachdächern gilt eine Dachneigung von 0 - 3°.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

### 3.6 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

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

ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.7 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

Als Farbe für Außenwände von Gebäuden (inkl. Garagen) sind nur helle Töne zulässig. Die Farbtöne müssen einen Weißanteil von mindestens 80 % enthalten. Dies gilt nicht für farblich unveränderte Holzfassaden (Naturfarbe). Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)


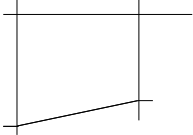
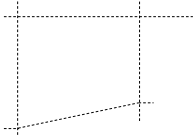
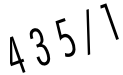
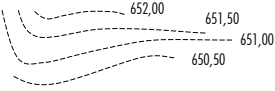
### 3.8 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

Bei Wohngebäuden ist folgende Tabelle anzuwenden (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (WoFIV)	Stellplätze hierfür
kleiner 60 m <sup>2</sup>	1,0
60 m <sup>2</sup> bis (kleiner) 100 m <sup>2</sup>	1,5
ab 100 m <sup>2</sup>	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen. Für Mitarbeiter- und Besucherstellplätze gelten die gesetzlichen Vorschriften.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.4 Nr. ....;.....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 4.5  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.12 **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. § 21 a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

- 4.13 Klimaschutz**
- Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.
- Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.
- 4.14 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.
- 4.15 Naturschutz**
- Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
- Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- 4.16 Artenschutz**
- Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen erforderlich:
- Gehölzrodung:
 

Die Fällung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.
  - Beleuchtungskonzept:

Um Beeinträchtigungen vereinzelt jagender bzw. am Gehölzrand entlangfliegender Fledermäuse zu vermeiden, ist die nach Osten gerichtete Beleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder). Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur  $> 2700$  K) zu verwenden. Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt und somit eine Beleuchtung der Gehölzreihe verhindert.

— Maßnahmen zum Amphibienschutz:

Kellerschächte sind entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeniveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z.B. niedrigstufige Natursteinmauer) zu versehen. Fallenwirkungen von Entwässerungssystemen, Abwasserleitungen, Keller- und Lichtschächten sind zu vermeiden, indem (I) Schräg-, Rund- oder Flachbordsteine verwendet werden, die die Leitwirkung zum Gulli reduzieren, (II) an Hochbordsteinen Rampen angebracht werden, die ein Überklettern erlauben, (III) Gulliroste, Keller- und Lichtschachtroste mit engem Roststreben-Abstand (1,6 cm) verwendet werden oder die Roste mit engmaschigen Drahtgeflechten unterlegt werden.

— Vermeidung Vogelkollision an Glasfassaden:

Zur Minderung des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasfassaden ist bei den randlichen Baugrundstücken im Norden bis Osten des Geltungsbereiches auf transparente Eckfenster, transparente Balkonverglasungen und Wintergärten auf Balkonen und dem Terrassengeschoss sowie auf spiegelnde Fensterfronten zu verzichten. Bei ungeteilten Glasflächen ab 2,50 m<sup>2</sup> Größe sind Maßnahmen umzusetzen, die den Vogelschlag minimieren. Hierzu sind die Empfehlungen gemäß dem Hinweispapier "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sem-

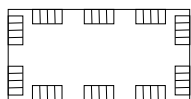
pach zu beachten. Halbtransparentes Glas mit Linien und Punktrastern sowie eine Reduktion des Außenreflexionsgrades auf maximal 15%, Beschattungssysteme sowie begrünte Fassaden sind als effektivste Maßnahmen zu favorisieren. In Bereichen, in welchen die Anwendung o.g. Methoden nicht möglich ist, sind transparente Vogelsilhouetten zu verwenden.

Für Details siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 16.09.2022.

#### 4.17 Biotopschutz

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

#### 4.18



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier kartiertes Biotop ("Ufer der Wolfegger Ach", Nr. 1-8225-436-5514) im Sinne des § 30 BNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

#### 4.19 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

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

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

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

- 4.20 Grundwasserdichte Untergeschoße** Auf Grund der geologischen Verhältnisse und der umzusetzenden Versickerungssysteme in den Versickerungs-/Retentionsbereichen in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb der Baugebiete mit einem Vernässen des Arbeitsraumes mit Schichtwasser bzw. Grundwasser zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.
- 4.21 Kellerentwässerung und Rückstausicherung** Untergeschoße können wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals nicht im Freispiegel entwässert werden. Entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Abwassersatzung der Gemeinde Kißlegg sind Rückstauereinrichtungen für Entwässerungen unterhalb der Rückstauhöhe zwingend. Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen entspricht der Straßenhöhe.
- 4.22 Behandlung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers** Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird gemeinsam mit den Drosselabflüssen und Notüberläufen der privaten Retentions-/Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken – getrennt vom Schmutzwasser – über ein gesonderetes Regenwassersystem (Straßenabläufe, Regenwasserkanal, Staukanal) gedrosselt ortsnah über die vorhandene Regenwasserkanalisation Becherhalde bzw. den vorhandenen Regenwasserauslass in die "Wolfegger Ach" eingeleitet.  
Für das gedrosselte Einleiten des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das Gewässer ("Wolfegger Ach") ist eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis einzuholen.
- 4.23 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser** Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) 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). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfügbaren Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

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

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

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer

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

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.

#### **4.24 Überflutungs-Schutz**

Auf die Höhenlage der Lichtschächte und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. ist zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wasser bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungs-Schutzes möglichst hoch gewählt werden.

#### **4.25 Grundwasserschutz**

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

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

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

Drainagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht zulässig. Grundwasser darf nicht dauerhaft abgeleitet werden.

## 4.26 Bodenschutz

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

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

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

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

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

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

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie

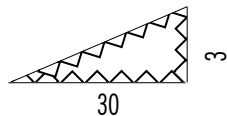
Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

#### 4.27 Öffentliche Straßenbeleuchtung

Auf Grund von § 26 BauGB hat der Eigentümer Anlagen der öffentlichen Straßenbeleuchtung (bspw. Kabelverteilungsschächte, Kabeltrassen und Beleuchtungskörper o.ä.) innerhalb eines Streifens von 0,50 m entlang von öffentlichen Straßen und Wegen von Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.

#### 4.28



**Sichtflächen zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit;** die Sichtflächen sind nach der RASSt06 dauerhaft zu gewährleisten und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und dergleichen (auch Stellplätze) von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

(siehe Planzeichnung)

#### 4.29 Aufschüttungen und Stützmauern, Straßenbau

Im Rahmen von Kaufverträgen können privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden, dass das Hineinreichen des Straßenkörpers mit der Frostschuttschicht und Stützbauwerken (wie bspw. dem Hinterbeton von Randeinfassungen) in angrenzende Privatgrundstücke ohne Kostenersatz zu dulden ist und diese nicht beseitigt bzw. in ihrer Substanz gefährdet werden dürfen.

#### 4.30 Geotechnik und Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg des Regierungspräsidiums Freiburg (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern unbekannter Mächtigkeit.

Für das Baugebiet wird die Durchführung einer ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

#### 4.31 Bodendenkmalpflege

Zur Klärung und um Planungssicherheit zu gewinnen, wird eine archäologische Prospektion im Vorfeld empfohlen. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Nähere Informationen sind unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>) zu finden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation

der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

In jedem Fall ist eine archäologische Begleitung der Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung erforderlich und hierbei festzuhalten:

Die Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege. Der vorgesehene Beginn der Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 wenigstens 3 Wochen vor geplantem Termin schriftlich anzuzeigen. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### 4.32 Brandschutz

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

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

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

Bei Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe  $> 8$  m aufweisen, muss ein zweiter Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 entspricht.

#### 4.33 Ergänzende Hinweise

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

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Kißlegg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

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

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

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

#### 4.34 Plangenaugigkeit

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

#### 4.35 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze). Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1, 4), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Gemeinde Kißlegg den Bebauungsplan "Becherhalde BA III" sowie die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 08.02.2023 beschlossen.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Becherhalde BA III" sowie der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 25.01.2023.

### **§2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Becherhalde BA III" sowie die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 25.01.2023. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 25.01.2023 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

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

- zu Dachformen
- zur Dachneigung
- zu Materialien
- zu Farben
- zur Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

### § 4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Becherhalde BA III" sowie die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" 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 15. FEB. 2023



(Bürgermeister Krattenmacher)



(Dienstsiegel)

## 6.1 Allgemeine Angaben

### 6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird das bestehende Wohngebiet "Becherhalde BA II" nach Osten erweitert. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,6 ha und soll weitere Wohnraumentwicklung ermöglichen.
- 6.1.1.2 Der zu überplanende Bereich liegt östlich der Kreisstraße K 8043, östlich des Wohngebietes "Becherhalde BA II", im Süden von Kißlegg. Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt.
- 6.1.1.3 Durch die bereits umgesetzten Bauabschnitte I und II des Wohngebietes "Becherhalde" konnte der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Kißlegg noch nicht vollständig gedeckt werden. Um dem anstehenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen, soll nun auch der 3. Bauabschnitt umgesetzt werden.
- 6.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA III" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Becherhalde BA III" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt im Süden von Kißlegg, östlich der Kreisstraße K 8043, östlich des Wohngebietes "Becherhalde BA II". Südwestlich befindet sich die bestehende Bebauung des 1. Bauabschnittes des Wohngebietes "Becherhalde".
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich grenzt im Westen an das Baugebiet "Becherhalde BA II". Im Norden verläuft er mit einem Abstand von ca. 30 m zu einem landwirtschaftlichen Weg. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an.
- 6.1.2.3 Nordöstlich in einer Entfernung von etwa 65 m liegt das gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Ufer der Wolfegger Ach" (Nr. 1-8225-436-5514), südlich in rund 240 m das Biotop "Nasswiese westlich Kläranlage Kißlegg" (Nr. 1-8225-436-6050) und südwestlich in etwa 490 m das Biotop "Feuchtgebiet Loretto-Kapelle" (Nr. 1-8225-436-0709). 430 m nordwestlich liegt das Naturschutzgebiet "Zeller See" (Nr. 4.239), das ebenfalls als Offenlandbiotop "Zeller See" (Nr. 1-

8225-436-0482) geschützt ist. In einer Entfernung von rund 75 m fließt östlich die "Wolfegger Ach" vorbei, ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

6.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches liegt folgendes Grundstück mit der Flst.-Nr.: 435/1 (Teilfläche).

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

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

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

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt. Im zentral-südlichen Bereich besteht eine kleine Gehölzgruppe. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Das Gelände steigt Richtung Nordwesten und Südosten hin leicht an. Der tiefste Punkt befindet sich im Westen, im Südosten erhebt sich das Gelände zu einem kleinen Hügel. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich zwischen 1 und 3 %.

## **6.3 Erfordernis der Planung; Übergeordnete Planungen; Systematik der Planung**

### **6.3.1 Erfordernis der Planung**

6.3.1.1 Die Gemeinde Kißlegg betreibt seit 2003 eine zielstrebige Innenbereichsverdichtung, wie es der Bauflächenerlass der damaligen Umweltministerin Gönner 2006 vorgab. Seit 1982 gab es lange keine Ausweisung von Bauflächen an der Peripherie. Die Schließung vorhandener Baulücken, die Nutzung von Brachflächen, die Beseitigung/Verlegung von aktiven und aufgegebenen Gewerbebetrieben und die damit zum Teil sehr aufwändige Beseitigung von Altlast-Standorten zeugt von einem schonenden Umgang mit Grund und Boden in den vergangenen Jahren. Im sonstigen Gemeindegebiet von Kißlegg sind nunmehr keine Baulücken oder Baulandreserven, die einer Bebauung zugeführt werden könnten, vorhanden. Diese wurden innerhalb der vergangenen Jahre bebaut. Die zögernde Inanspruchnahme von im FNP seit 1982 ausgewiesenen Bauflächen mit neuer Flächeninanspruchnahme führte zu einem Anstau von Bauinteressenten, welcher belegt werden kann.

Das städtebauliche Gesamtkonzept für das Gebiet "Becherhalde" wurde Anfang 2011 aufgestellt und in drei Bauabschnitten konzipiert. Bislang wurden zwei dieser Bauabschnitte umgesetzt. Nachdem im April 2012 der Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt im südlichen Teilbereich und im November 2015 für den nördlich gelegenen zweiten Bauabschnitt in Kraft getreten ist, soll jetzt ein Bebauungsplan für den dritten Bauabschnitt entwickelt werden.

Auf die im Zuge des 1. Bauabschnittes umgesetzten 42 Wohnbaugrundstücke kamen über 90 Interessenten, auch die im Bauabschnitt II ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke waren überzeichnet. Die Nachfrage im letzten Baugebiet "Tannenstock" mit 40 Baugrundstücken war sogar dreifach überzeichnet. Das heißt, zwei Drittel der Bauplatzbewerber kamen nicht zum Zug. Deshalb kann

davon ausgegangen werden, dass auch für den 3. Bauabschnitt ähnlich hohes Interesse an Wohnraum besteht. Mit der Umsetzung des 3. Bauabschnittes auf der "Becherhalde" kann diesem Wohnraumbedarf Rechnung getragen werden.

Die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde sehen vor, im Bereich der "Becherhalde" die Siedlungsentwicklung zu festigen, um den Hauptort zu stärken. Der anstehende Flächenverbrauch ist daher gerechtfertigt, notwendig und geeignet, dem anstehenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen. Damit soll zukünftig auch der Forderung einer Verknüpfung von Arbeitsplätzen mit einem entsprechenden Angebot an Wohnungen nachgekommen werden.

## **6.3.2 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl**

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

– 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

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

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

– 2.1.5/Strukturkarte Ausweisung der Gemeinde Kißlegg als Kleinzentrum. In Kleinzentren soll der häufig wiederkehrende überörtliche Bedarf gedeckt werden.

– 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Stadt als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [ . . . ] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

6.3.2.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht

durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- 2.2.2 (G) 3 In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.
- 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):  
Mittelbereich Wangen mit den Gemeinden Achberg, Amtzell, Argenbühl, Kißlegg, Wangen im Allgäu.
- 2.2.4 (Z) 1 Als Kleinzentren der Region Bodensee-Oberschwaben werden die Gemeinden Altshausen, Herbertingen, Hohentengen, Kißlegg, Krauchenwies, Kressbronn a.B., Meersburg, Ostrach, Stetten a.k.M., Vogt / Wolfegg und Wilhelmsdorf fest-gelegt und in der Strukturkarte dargestellt.
- 2.3.1 (N/Z) 1/ "Strukturkarte" Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Landesentwicklungsachsen werden in der Region Bodensee-Oberschwaben wie folgt konkretisiert und in der Strukturkarte dargestellt:  
(Lindau) – Wangen i.A. – Kißlegg – Leutkirch i.A. – (Memmingen)
- 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.
- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
- 2.4.0 (N) 3 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und

- Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).
- 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.
  - 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.
  - 2.4.0 (N) 6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird (PS 3.1.6, LEP 2002).
  - 2.4.1 (G) 1 Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf in Höhe von 1.000 ha für die Region Bodensee-Oberschwaben bis zum Jahr 2035 dient als Orientierungswert, sowohl für die Dimensionierung der regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5), als auch für ergänzende kommunalen Wohnbauflächen
  - 2.4.1 (Z) 3 Der Bedarf an ergänzenden kommunalen Wohnbauflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.
  - 2.4.1 (Z) 4 Unbebaute Flächen der regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen. Örtlich bedingte Besonderheiten können zu einem höheren oder geringeren Bedarf führen.

- 2.4.1 (Z) 6 Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbau-schwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten: (...)

Zentralörtlichkeit der Gemeinden	Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)	
	Verdichtungsraum u. Randzone	Ländlicher Raum i.e.S.
Oberzentrum	90	-
Mittelzentrum	80	70
Untzentrum	70	60
Kleinzentrum	60	50
Sonstige	50	45

- 2.4.2 (Z) 1 Gemeinden, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, werden als Siedlungsbereiche festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist in den Gemeindehauptorten sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren. Diese Gemeindehauptorte und Teilorte der verstärkten Siedlungstätigkeit sind in PS 2.4.2 (2) benannt und in der Raumnutzungskarte durch die Punktsignatur "Siedlungsbereich" dargestellt.
- 2.4.2 (Z) 2 Als Siedlungsbereiche werden folgende Gemeinden festgelegt. Ist die verstärkte Siedlungstätigkeit in geeigneten Teilorten der Gemeinde zu konzentrieren, sind diese in Klammern benannt. In allen anderen Fällen ist die Siedlungsentwicklung in den Gemeindehauptorten zu konzentrieren.  
  
Die Kleinzentren Altshausen, Ostrach, Herbertingen, Hohentengen, Kißlegg, Krauchenwies, Stetten a.k.M., Vogt / Wolfegg und Wilhelmsdorf.
- 2.4.2 (G) 3 In den Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnraum für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
- 2.5.0 (G) 2 Neben den regionalbedeutsamen Schwerpunkten des Wohnungsbaus sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bedarfsgerecht ergänzende Wohnbauflächen, insbesondere in Siedlungsbereichen ausgewiesen werden.
- 2.5.0 (G) 4 Vorhandene Bausubstanz soll soweit möglich zur Schaffung von Wohnraum ausgebaut und erweitert werden. Eine Mobilisierung von Leerständen ist anzustreben.
- 3.4.0 (G) 7 Zur Sicherung eines schadlosen Abflusses von Niederschlagswasser soll bei Raum beanspruchenden Maßnahmen darauf geachtet werden, die Auswirkungen auf das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens möglichst gering zu halten. Dabei sollte der Vermeidung neuer

Versiegelung Vorzug gegeben werden vor technischen Maßnahmen zur Versickerung und Retention. Möglichkeiten der Entsiegelung sollen genutzt werden.

- 6.3.2.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.3.2.5 Wie oben beschrieben, besitzt das Thema "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" in der Gemeinde Kißlegg bereits seit 2003 hohe Priorität. Seither wurden zahlreiche Maßnahmen der Innenentwicklung umgesetzt, u.a. die Schließung vorhandener Baulücken, die Nutzung von Brachflächen, die Beseitigung/Verlegung von aktiven und aufgegebenen Gewerbebetrieben inklusive Beseitigung von Altlast-Standorten. Inzwischen sind keine Baulücken oder Baulandreserven, die einer Bebauung zugeführt werden könnten, mehr im Gemeindegebiet verfügbar. Der Bedarf an Wohnbauflächen ist jedoch nach wie vor hoch, wie zahlreiche Anfragen nach Baugrundstücken an die Gemeinde belegen.

Um den Hauptort zu stärken, wurde der Standort "Becherhalde" zur Entwicklung von Bauflächen, insbesondere Wohnbauflächen priorisiert und ein geeignetes städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, dessen zwei erste Bauabschnitte bereits umgesetzt wurden. Die Grundstücke beider Bauabschnitte sind inzwischen veräußert und größtenteils bebaut. Bauplanungsrechtlich gesicherte, noch nicht bebaute Wohnbauflächen sind somit nicht mehr vorhanden. Dem immer noch bestehenden aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen soll durch die Umsetzung des dritten Bauabschnittes begegnet werden.

- 6.3.2.6 Gemäß dem Fortschreibungsentwurf des Regionalplans hat die Gemeinde Kißlegg zukünftig bei der Ausweisung von Wohngebieten als Kleinzentrum in einem ländlichen Raum i.e.S. eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar einzuhalten. Da momentan noch keine verbindlichen Berechnungsgrundlagen vorliegen, kann die Richtigkeit der berechneten Werte nicht sichergestellt werden. Gemäß dem städtebaulichen Entwurfskonzept sind 34 Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser (34-102 Wohneinheiten) vorgesehen. Bei der Berechnung wird die große, nicht zu bebauende öffentliche Grünfläche im Osten nicht mitgerechnet.

Bei einer Realisierung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten (102 Wohneinheiten) und bei einer Belegungsdichte von 2,09 EW/Whg. (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019; Belegungsdichte für Kißlegg) ergibt sich eine Bruttowohndichte von 107 Einwohner je Hektar. Damit wären die gestellten Anforderungen gemäß dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben deutlich übertroffen. Sollte die maximale Anzahl an Wohneinheiten auf manchen Grundstücken nicht erreicht werden, ergibt sich dennoch für diesen Bereich eine zukunftsfähige und verträgliche Bruttowohndichte. Lediglich bei einer nicht zu erwartenden Realisierung der minimalen Anzahl an Wohneinheiten (34) wäre durch eine Bruttowohndichte von 36 Einwohner je Hektar der vorgegebene Wert des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben nicht eingehalten. Sogar bei einer sehr

niedrigen Anzahl an Wohneinheiten von 1,5 pro Gebäude (51) wäre mit der Bruttowohndichte von 54 der geforderte Wert eingehalten.

- 6.3.2.7 Regionale Grünzüge, Grünzäsuren, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, für Landwirtschaft, für Forstwirtschaft, für Wasserwirtschaft und für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe sind von der Planung nicht betroffen.
- 6.3.2.8 Die Gemeinde Kißlegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 09.10.1997, zuletzt geändert mit Fassung vom 29.10.2015). Die überplanten Flächen werden hierin größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In einem kleinen Teilbereich im Nordosten des Planungsgebietes sind Wohnbauflächen (W) in Planung dargestellt sowie im zentralen Bereich eine Ortsrandeingrünung. Der Bebauungsplan "Becherhalde BA III" sieht ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überwiegend nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 6.3.2.9 Der Landschaftsplan der Gemeinde Kißlegg stellt im Bestandsplan in einem kleinen Teilbereich im Nordwesten des Planungsgebietes geplante Wohnbauflächen dar, im übrigen Bereich Fettwiesen/Fettweiden und Acker. Im Maßnahmenkonzept wird im Bereich des Planungsgebietes eine Eingrünung Richtung Osten mit Gehölzpflanzungen oder Streuobst empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass als Folgeplanung ein Grünordnungsplan aufgestellt werden soll. Die Vorgaben bezüglich der Gehölzpflanzungen werden durch die Pflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche umgesetzt. Der Grünordnungsplan ist in die vorliegende Planung integriert. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.
- 6.3.2.10 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 6.3.2.11 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

### **6.3.3 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 6.3.3.1 Die Gemeinde Kißlegg beschäftigt sich bereits seit geraumer Zeit mit künftigen Schwerpunkten der gemeindlichen Siedlungsentwicklung, gerade auch vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Aus diesem Grund wurden zunächst innerörtliche Baulücken und Baulandreserven bebaut, bevor das Gebiet der "Becherhalde" von der Gemeinde in Augenschein genommen und auf eine Bebaubarkeit in dem geplanten Umfang geprüft wurde. Mit der Bebauung der "Becherhalde" soll im Hinblick auf das Gesamtkonzept langfristig der Hauptort Kißlegg gestärkt werden. Diese gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen wurden im Rahmen einer Klausur des Gemeinderates im Herbst/Winter 2010 diskutiert und konkretisiert. Der Bereich der "Becherhalde" ist

weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte lassen sich vollständig ausräumen.

- 6.3.3.2 Im weiteren Prozess wurde zunächst die Umsetzung des Gesamtkonzeptes von Süd nach Nord beschlossen und die Bauabschnitte I und II beplant. Nun soll der 3. Bauabschnitt, der sich östlich des 2. Bauabschnittes anschließt, umgesetzt werden. Der überplante Bereich scheint als Wohnbaufläche geeignet, da er eine Anbindung an die vorhandene Siedlungs-Struktur sowie durch die Lage nahe der Kreisstraße K 8043 vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar. Aus diesen Gründen wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Kißlegg geprüft.
- 6.3.3.3 Im Rahmen einer frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Notwendigkeit eines Bedarfsnachweises für die Ausweisung des dritten Bauabschnittes als Wohngebiet hingewiesen, darüber hinaus auf eine flächeneffiziente Nutzung und angemessenen verdichtete Bauweise, auf die Notwendigkeit artenschutzrechtlicher Untersuchungen sowie auf den Schutz von Biotopverbund und Verbundachsen.
- 6.3.3.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, das Plangebiet als attraktives Wohnbauquartier weiterzuentwickeln. Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 6.3.3.5 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Hierzu wurde eine Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung erstellt (siehe oben). Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Planung dar.
- 6.3.3.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen (freistehendes Einfamilienhaus mit mehreren Wohneinheiten und Doppelhaus) verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).
- 6.3.3.7 Die Systematik des Bebauungsplanes "Becherhalde BA III" 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 Kennnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).

6.3.3.8 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA III" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- die zulässige Grundfläche liegt unter 10.000 m<sup>2</sup>.
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

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

## 6.3.4 Räumlich-strukturelles Konzept

6.3.4.1 Das räumlich-strukturelle Konzept ergänzt den bestehenden "Riedisser Ring" in Bauabschnitt II um zwei weitere ringförmige Erschließungsstraßen und setzt somit das Erschließungskonzept der ersten beiden Bauabschnitte schlüssig fort. Nördlich der "Bürgermeister-Müller-Straße" ist eine Stichstraße nach Norden mit Wendemöglichkeit vorgesehen. Das Ende der "Bürgermeister-Müller-Straße" im Nordosten des Planungsgebietes wird durch die Schaffung eines kleinen Quartiersplatzes herausgearbeitet. Zur freien Landschaft Richtung Osten ist eine großzügige Grünfläche vorgesehen, die als Puffer gegenüber den schutzwürdigen Bereichen entlang der "Wolfegger Ach" und gleichzeitig der Naherholung dienen soll.

6.3.4.2 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Speziell im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke möglich. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll.

## 6.3.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.3.5.1 Für das Baugebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet (WA) entspricht ohne Veränderung den Regelungen des § 4 BauNVO.

Als Festsetzungsalternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Als Festsetzungsalternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein rei-

nes Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

6.3.5.2 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 0,40 (Typ 8) schöpft den Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete in den überwiegenden Bereichen voll aus. Sie orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Lediglich im westlichen Bereich im Anschluss an die bestehende Bebauung wurde ein etwas niedrigerer Wert von 0,36 (Typ 5) festgesetzt, um einen Übergang zum westlichen Bestandsgebiet (Typ 4, GRZ 0,30) zu schaffen.
- 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 und Zufahrten um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. 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. Durchgehenden 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 First- und Wandhöhen über dem natürlichen Gelände 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. Gebäude mit einer tiefen Grundriss-

gestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

- 6.3.5.3 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Wohngebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.
- 6.3.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 6.3.5.5 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.3.5.6 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## **6.3.6 Infrastruktur**

- 6.3.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 6.3.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.3.6.3 Die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortes sind in räumlicher Nähe zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

### **6.3.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

6.3.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Bürgermeister-Müller-Straße" und über deren Einmündung in die Kreisstraße K 8043 gut an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese Kreisstraße können der Ortskern der Gemeinde Kißlegg und alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen erreicht werden. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an die Landesstraße L 265. Dadurch sind weitere Anbindungen (z.B. an die Autobahnauffahrt Kißlegg zur Autobahn A 96) gegeben.

6.3.7.2 Im südwestlich anschließenden 1. Bauabschnitt des Wohngebietes "Becherhalde" befindet sich eine Bushaltestelle, die das Gebiet mit dem Hauptort verbindet. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist darüber hinaus durch den Bahnhof Kißlegg mit den Zugverbindungen München-Memmingen-Lindau und Ulm-Aulendorf-Ravensburg-Friedrichshafen sowie durch die Buslinien 7549, 7550, 7544, 7535 und 7543 Richtung Bad Wurzach, Waltershofen, Leutkirch, Wangen, Ravensburg und Wolfegg gegeben.

6.3.7.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über zwei Ringstraßen südlich der "Bürgermeister-Müller-Straße" sowie eine Stichstraße nördlich der "Bürgermeister-Müller-Straße". In der Mitte der Ringstraßen sowie am Ende der "Bürgermeister-Müller-Straße" sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsverlangsamung vorgesehen (Fahrbahnverengung durch Stellplätze in Verbindung mit Baumpflanzungen). Diese Gestaltungselemente dienen gleichzeitig der Wohnumfeldqualität. Entlang der "Bürgermeister-Müller-Straße" ist ein einseitiger Gehweg vorgesehen.

Die Regelquerschnitte der Wege sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxlige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,80 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw ausgelegt.

6.3.7.4 Fahrradwege und Fußwege sind westlich der Kreisstraße von der Schlingsee-Siedlung zum Ortskern von Kißlegg vorhanden. Der Bebauungsplan berücksichtigt die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Zudem sieht der Bebauungsplan im nördlichen Bereich über den landwirtschaftlichen Feldweg eine entsprechende Wegeverbindung mit der Ortsmitte und dem Schulzentrum vor.

### **6.3.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionschutz**

6.3.8.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht gegeben.

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

### **6.3.9 Wasserwirtschaft**

- 6.3.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.3.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.3.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser sollte, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt, bereits in den privaten Grundstücken versickert werden (z.B. Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-Versickerung). Falls dies nicht möglich ist, wird nicht zu versickerndes Niederschlagswasser durch Retentionsanlagen (z.B. Retentionszisternen) zur Regenwasserpufferung gedrosselt und anschließend der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt. Da somit eine Retention vor Einleitung ins Gewässer zu betreiben ist, sollte keine Zisterne ohne Retention an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert.
- 6.3.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Für das Baugebiet besteht ausreichend Potenzial zur Wassergewinnung.
- 6.3.9.5 Der Grundwasserspiegel kann bauwerksrelevant sein. Es wird empfohlen die Untergeschosse von Gebäuden druckwasserdicht als "Weiße Wanne" und auftriebssicher auszuführen. Sollten Eingriffe ins Grundwasser erforderlich sein, ist ein wasserrechtliches Verfahren notwendig.

### **6.3.10 Geologie**

- 6.3.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 6.3.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachVV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

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

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" und Aufstellung des Bebauungsplanes "Becherhalde III" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und die Aufstellung des Bebauungsplanes "Becherhalde III" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" und der Aufstellung des Bebauungsplanes "Becherhalde III" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sowie gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung sind hierfür somit nicht erforderlich. Jedoch befindet sich innerhalb des Plangebietes eine nach § 33 NatSchG BW geschützte Feldhecke, die im Zuge der Planung verlegt werden muss.

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

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt südlich der zum Kernort Kißlegg hin bestehenden Freiraumzäsur und östlich des an der Kreisstraße 8043 liegenden Baugebietes Becherhalde II. Im Süden, Osten und Norden schließt die freie Landschaft an das Baugebiet an. Im Osten liegt das Tal der "Wolfegger Ach", nördlich ein landwirtschaftlicher Fahrweg, an den nördlich eine Gehölzreihe anschließt. Nach Süden und Osten fällt das Gelände ab. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches, eine Teilfläche der Fl.-Nr. 435/1, wird ebenso wie die angrenzende freie Landschaft landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Ein kleiner Teil, etwa 0,02 ha des westlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" auf Fl.-Nr. 1005, der bisher als Öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, soll überplant werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 2,6 ha.

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

Beim Plangebiet handelt es sich ebenso wie bei den nördlich, östlich und südlich angrenzenden Bereichen überwiegend um landwirtschaftlich intensiv genutzte, naturschutzfachlich geringwertige Flächen (Grünland aus schnittverträglichen Arten des Wirtschaftsgrünlands (Stickstoffzeiger)). Im Westen grenzt der zweite Bauabschnitt des Wohngebietes "Becherhalde" an. Ein Teil der Wiesenflächen wird von den Anwohnern als Gartenerweiterung genutzt. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzen sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Wiese nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora artenarm ist.

Zentral im Plangebiet befindet sich eine Feldhecke, die die Kriterien zum Schutz nach § 33 NatSchG BW erfüllt. Es handelt sich um eine Reihe aus heimischen Gehölzen (u.a. mit Birke, Roter Hartriegel, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Weißdorn, Silberpappel und Traubenkirsche), die auf einer bis zu 1,5 m hohen Geländestufe wachsen. Die Geländekante ist vermutlich im Zuge eines Oberbodenauftrags entstanden und nicht natürlichen Ursprungs.

Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet zwischen April und August durch Biologen begangen (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten der Sieber Consult GmbH vom 16.09.2022). Die Untersuchungen zu Brutvögeln, Fledermäusen sowie die Relevanzprüfung zu weiteren Artengruppen erbrachte nur ein geringes Artvorkommen. 17 Vogelarten wurden als Brutvögel, fünf als Nahrungsgäste/"Überflieger" nachgewiesen. Innerhalb des Plangebietes brüteten Buchfink und Mönchsgrasmücke. Lediglich fünf wertgebende Vogelarten konnten nachgewiesen werden. In 20 Erfassungs Nächten gelangen nur 744 Rufaufnahmen von Fledermäusen, wovon 530 Aufnahmen in einer einzigen Nacht gelangen und nahezu ausschließlich der Zwergfledermaus zugeordnet wurden. Insgesamt wurden drei Fledermausarten sicher bestimmt, weitere sind aber in geringer Zahl möglich. Weder eine wichtige Leitstruktur noch essenzielle Nahrungshabitate wurden festgestellt. Hinsichtlich weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten wurden keine Vorkommen festgestellt. Habitateignung besteht lediglich für die Zauneidechse, allerdings ist das Habitat nur kleinflächig vorhanden und es fehlt an Anbindung an weitere höherwertige Lebensräume.

Die überplante Fläche liegt innerhalb des 500 m- bzw. 1.000 m-Suchraums des landesweit berechneten Biotopverbunds feuchter Standorte; diese verbinden die als Kernräume definierten Biotope entlang der Wolfegger-Ach mit den südlich des Plangebietes liegenden, ebenfalls biotopgeschützten Nasswiesen.

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

Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope liegen etwa 70 m weiter östlich und nordöstlich ("Ufer der Wolfegger Ach", Nr. 1-8225-436-5514). Ein weiteres Biotop befindet sich etwa 230 m südlich der Planung ("Nasswiese westlich Kläranlage Kißlegg", Nr. 1-8225-436-6050).

Etwa 320 m weiter westlich liegt das Naturschutzgebiet "Zeller See" (Nr. 4.239). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe. Das nächste Natura 2000-Schutzgebiet ("Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg", ID 8224-311) befindet sich etwa 1,36 km westlich und damit außerhalb des Untersuchungsgebietes. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine faktisch gemäß § 33 NatSchG BW geschützte Hecke. Faktisch deshalb, da diese noch nicht in der amtlichen Biotopkartierung erfasst wurde.

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

Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zur Einheit der "Hasenweiler-Schotter" (Fluviale Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz, gelegentlich eingeschaltete Diamikte (Massenablagerungen) als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur Inneren Jungendmoräne (qHWTe) aus dem Würm-Glazial bis Holozän. Aus den fluvialen Ablagerungen haben sich Braunerden-Parabraunerden aus Schmelzwasserschottern entwickelt. Gemäß Reichsbodenschätzung, welche die Fläche als Grünland bewertet, handelt es sich bei den Böden um lehmige Sande guter bis mittlerer Fruchtbarkeit (IS1b2 35-59). Das sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 2 als mittel einzustufen. Das sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 3 als hoch einzustufen. Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 2 als mittel bewertet. Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden wird mit Wertklasse 2 ebenfalls als mittel bewertet. Die Gesamtbewertung liegt damit ebenfalls bei mittel.

Die Fläche wird derzeit vollständig als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Gemäß dem geotechnischen Gutachten für das westlich angrenzende Baugebiet der Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH vom 10.04.2015 besteht der tiefere Untergrund des Plangebietes aus Sand- und Mergelsteinen der Oberen Süßwassermolasse. Das Plateau an der Becherhalde enthält feinkörnige Beckenablagerungen eines Eisrandstausees, der sich vorübergehend vor der Stirn eines Gletschers ausbildete. Die Beckensedimente sind überschüttet mit spätglazialen Schottern. Beim Rückzug des Gletschers tiefte sich die "Wolfegger Ach" in die eiszeitliche Schichtfolge, wobei das Plateau an der Becherhalde trockenfiel und seitdem den Einflüssen der Verwitterung unterliegt. Im Gutachten wurden auch drei Aufschlüsse ausgewertet, die sich innerhalb des Plangebietes befinden. Es handelt sich um zwei Bohrungen zentral im nördlichen und südlichen Planbereich und eine Schürfgrube am westlichen Rand des Plangebietes. Unter dem 30 bis 45 cm mächtigen Oberboden wurden Verwitterungslehme angetroffen. Diese gehen in einer Tiefe von etwa 1,0 bis 1,3 m in Talkiese über. Bei den Bohrungen wurden unter den Talkiesen zunächst ab etwa 1,7 bis 2,0 m unter Geländeoberkante bei der östlichen Bohrung Beckenschluffe und bei der nördlichen Bohrung Beckensande und ab etwa 5 m Tiefe Beckentone angetroffen.

Die Böden im Plangebiet sind vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Bodenumbruch und Grünlandeinsaat).

Aufgrund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor. Im geotechnischen Gutachten wurde für das angrenzende Plangebiet festgestellt, dass die Böden eine gute Voraussetzung für eine flache Versickerungsmulde haben, jedoch nicht für eine Tiefenversickerung geeignet sind, da teilweise Bekenschluffe in geringer Tiefe anstehen.

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

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Etwa 70 m östlich des Plangebietes fließt die Wolfegger Ach. Es handelt sich um ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Überschwemmungsbereiche des Gewässers. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Der westlich liegende zweite Bauabschnitt ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Aktuelle Grundwassermessungen aus dem Plangebiet liegen nicht vor. Bei der oben genannten Baugrunduntersuchung vom 10.04.2015 für den westlichen liegenden zweiten Bauabschnitt der Becherhalde wurden an verschiedenen Stellen Grundwassermessungen durchgeführt. Eine dieser Messstellen liegt am westlichen Rand des Plangebietes. Dort wurde der Grundwasserspiegel bei etwa 1,7 bis 1,9 m u. GOK gemessen. Aufgrund der geologischen Situation ist davon auszugehen, dass im weiteren Plangebiet ähnlich geringe Grundwasserflurabstände vorliegen.

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

Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion; die wenigen Gehölze tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Von den landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Geruchs- und Lärmemissionen ausgehen (z.B. (organischer) Dünger, Pflanzenschutzmittel, Bewirtschaftung zu sehr früher oder später Stunde). Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

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

Das Plangebiet gehört zu den Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes mit ausgeprägtem eiszeitlichem Relief (Drumlinlandschaften). Das Plangebiet liegt am Rande des Tals der Wolfegger Ach und wurde durch die postglazialen Prozesse deutlich überformt. Die Geländeoberfläche wurde vermutlich in der Vergangenheit für die landwirtschaftliche Nutzung geegnet.

Durch die intensive Bewirtschaftung fügt es sich in die regionaltypische Wiesenlandschaft ein. Innerhalb des Gebietes befindet sich mit der Feldhecke ein landschaftlich hochwertiges kulturhistorisches Element.

Zur Eingrünung der angrenzend teils bereits bestehenden Bebauung wurde etwa 30 m weiter nördlich (auf der Fl.-Nr. 452, Gemarkung Kißlegg) im Jahr 2018 eine Baumreihe aus 15 Eichen gepflanzt. Die Baumreihe verläuft parallel zum Südrand des Feldweges (Fl.-Nr. 455), welcher nordwestlich des Baugebietes von Osten nach Westen verläuft. Diese Baumreihe geht in eine schon länger bestehende Gehölzreihe über, die nördlich des Feldweges weiterläuft und damit die Einsehbarkeit des Bereichs von Norden stark einschränkt. Das Plangebiet ist aus der freien Landschaft im Osten und Süden gut einsehbar, jedoch nicht exponiert. Nach Westen wird das Gebiet von den angrenzenden Gebäuden verdeckt. Die Fläche weist ein leichtes Gefälle in Richtung Südosten auf und ist aufgrund der relativ intensiven Nutzung überwiegend strukturarm.

Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt. Das Plangebiet ist von der westlich der Wolfegger Ach verlaufenden Straße einsehbar und aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

## **7.2.2 Auswirkungen der Planung**

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

Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.

Die Feldhecke kann nicht erhalten werden. Für den Erhalt der Hecke müsste ein sehr großer Schutzstreifen um die Hecke von Bebauung eingehalten werden, um Beeinträchtigungen der darin lebenden Tiere ausschließen zu können. Auch eine Bebauung im Umfeld der Hecke könnte zu einer Zerschneidung von Lebensräumen führen. Damit wäre die Bebauung der ansonsten aufgrund der bestehenden Erschließung, des ebenen Geländes und der ruhigen Lage gut als Wohnbaufläche geeigneten Fläche nicht möglich. Die Verlegung der Hecke ist daher erforderlich. Hierzu wurde ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG bzw. § 33 Abs. 3 Ziff. 2 NatSchG Baden-Württemberg erstellt und bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Der Ausgleich der Feldhecke ist im südöstlichen Plangebiet auf der öffentlichen Grünfläche vorgesehen (siehe Planzeichnung).

Aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Begutachtung lässt sich ein Konfliktpotenzial weitgehend ausschließen, da Brutlebensraum nur für zwei ubiquitäre Vogelarten verloren geht und die Bedeutung des Areals als Nahrungshabitat für die geprüften Artengruppen äußerst gering ist. Der Verlust an Nahrungshabitat und Brutplatz wird durch die vorgesehene Eingrünung und das

weitere Umfeld kompensiert. Bei Umsetzung der im artenschutzrechtlichen Fachgutachten aufgeführten Maßnahmen (Gehölzrodungszeit zwischen Oktober und Februar, Vorgaben zum Thema Vogelkollision an Glasfassaden sowie Empfehlung zum Schutz von Amphibien) ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes relevanter Arten ist nicht abzuleiten (s. artenschutzrechtliches Fachgutachten, Sieber Consult GmbH, Fassung vom 16.09.2022).

Der östliche Teil des Plangebietes wird als Grünfläche umgesetzt. Dies ist erforderlich, um für das Baugebiet mit allen Bauabschnitten einen geeigneten Abschluss nach Osten umzusetzen. Die dort geplanten Gehölzstrukturen schaffen hochwertige Lebensräume, auch in den Gärten werden Bäume und Sträucher gepflanzt, sodass im Gebiet in Zukunft eine höhere Artenvielfalt erwartet werden kann. Ein Teil der Pflanzenarten in den Privatgärten wird jedoch voraussichtlich nicht heimisch sein. Die Gehölze auf der Öffentlichen Grünfläche schirmen das Baugebiet von den empfindlichen Lebensräumen entlang der Wolfegger Ach ab, sodass dort erhebliche Beeinträchtigungen durch visuelle Störungen und Licht nicht erwartet werden. Auch dienen sie Wildtieren als Leitlinie entlang des neuen Ortsrandes. Da es sich im Bestand mit Ausnahme der bestehenden Gehölzstruktur nicht um eine aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen Fläche handelt, auf welche die deutlichen Störungen durch die umliegenden Straßen und Gebäude einwirken, ist der Eingriff für das Schutzgut insgesamt als mittel einzustufen.

Der für den Biotopverbund wichtige Talraum wird von Bebauung freigehalten und durch die Grünfläche mit Gehölzeinbindung vom Baugebiet abgeschirmt. Eine Betroffenheit des Biotopverbundes kann ausgeschlossen werden.

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

Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insekten-schonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen, Eingrünung) und weil aufgrund des Abstandes und der unterschiedlichen Biotoptypen keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind erhebliche Beeinträchtigungen der oben genannten Biotope nicht zu erwarten.

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

Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert.

Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen in einer Größe von etwa 2,6 ha gehen verloren. Landwirtschaftliche Betriebe werden dadurch jedoch nicht in ihrem Bestand gefährdet. Die Bebauung landwirtschaftlicher Flächen ist notwendig, da im Gemeindegebiet nicht ausreichend Flächen zur Nachverdichtung zur Verfügung stehen, um der großen Frage nach Wohnraum gerecht zu werden. An

anderer Stelle in Anbindung an die Gemeinde Kißlegg wären ebenfalls hochwertige Böden oder für den Naturschutz wichtige Flächen betroffen.

Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt als "mittel" zu bewerten, da es sich um ein kleines Wohngebiet mit eher geringem Versiegelungsgrad handelt.

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

Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Darüber hinaus anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser wird an den gemeindlichen Regenwasserkanal angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Kläranlage der Gemeinde Kißlegg zugeführt.

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

Durch die Rodung der im Plangebiet bestehenden Gehölze entfällt die luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung der Bäume. Da jedoch auf der Öffentlichen Grünfläche und in dem Baugebiet zahlreiche Bäume und Sträucher gepflanzt werden, halten sich die Auswirkungen in Grenzen und es kommt mittel- bis langfristig sogar zu einer Verbesserung. Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Durch die Versiegelung von Flächen wird die Wärmeabstrahlung begünstigt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

Die Erschließung erfolgt über die Bürgermeister-Müller-Straße im westlich angrenzenden Baugebiet. Dort kommt es von dem zusätzlichen Verkehr zu einer geringfügigen Erhöhung des Schadstoffausstoßes, aufgrund der geringen Anzahl an Bauplätzen im Plangebiet werden die Auswirkungen jedoch nicht erheblich sein.

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

Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine Beeinträchtigung. Die Bebauung findet in einem gut einsehbaren Bereich statt und verlagert den östlichen Ortsrand weiter in die freie Landschaft hinaus. Die Bebauung wächst

dadurch optisch näher an das östlich der Wolfegger Ach liegende Wohngebiet heran. Der das Landschafts- und Ortsbild prägende Talraum der Wolfegger Ach wird jedoch freigehalten.

Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt. Um einen Übergang in die freie Landschaft zu schaffen und die Blickachse in Richtung des Kißlegger Schlosses nicht zu beeinträchtigen, sind keine Mehrfamilienhäuser im Baugebiet vorgesehen und auf der Grünfläche soll eine natürliche Eingrünung aus Bäumen und Sträuchern umgesetzt werden.

### **7.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Im östlichen Plangebiet wird eine Öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung dient und eine auflockernde Grünzone zwischen der geplanten Bebauung und dem Talraum der Wolfegger Ach schafft.
- 7.2.3.3 Auf der öffentlichen Grünfläche sowie auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 7.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.6 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- 7.2.3.7 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch

eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

- 7.2.3.8 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.9 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.10 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur  $> 2700$  K verwendet werden dürfen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von  $40^{\circ}\text{C}$  erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
- 7.2.3.11 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von  $\leq 1,26$  aufweisen.
- 7.2.3.12 Die Höhen der Gebäude werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.

## 7.2.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung

- 7.2.1.1 Eingriffe, die auf Grund der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sowie gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung sind hierfür somit nicht erforderlich. Jedoch befindet sich innerhalb des Plangebietes eine nach § 33 NatSchG BW geschützte Feldhecke, die im Zuge der Planung verlegt werden muss.
- 7.2.1.2 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung
- 7.2.1.3 Im Plangebiet befindet sich eine Feldhecke, die nach § 33 NatSchG BW unter Schutz steht. Daher stellt die Gemeinde bei der Unteren Naturschutzbehörde einen Antrag auf Ausnahme im Sinne des § 30 Abs. 4 BNatSchG, die Hecke soll im südöstlichen Plangebiet neu hergestellt werden.  
Im Bestand beträgt die Größe der Hecke etwa  $250 \text{ m}^2$ .

7.2.1.4 Die Hecke soll im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden. Daher wurde auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Plangebietes eine etwa 500 m<sup>2</sup> große Fläche für die Nachpflanzung einer Feldhecke vorgesehen. Die Fläche wird momentan intensiv als Grünland genutzt.

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen:

- Das neue Biotop soll sich zu einer mehr oder weniger geschlossenen, linearen Gehölzstruktur entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs mit vereinzelt Überhältern entwickeln.
- Als Überhälter sind Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*) und Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) zu verwenden.
- Als Sträucher sind Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Hundsrose (*Rosa canina*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) und Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) in einer angemessenen Durchmischung zu pflanzen. Dornsträuchern müssen dabei einen Mindestanteil von 30 % ausmachen. Diese sind bevorzugt an den Randbereichen der neuen Hecke zu pflanzen, um auf diese Weise beruhigte Bereiche für Tiere im Inneren der Hecke zu schaffen.
- Um die Gehölze soll ein Saum entstehen. Dieser ist entweder durch die Ausbringung eines autochthonen Saatguts herzustellen oder durch die Impfsaat von einer geeigneten Spenderfläche. Die Wahl des passenden Saatguts oder der Spenderfläche findet in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Ravensburg statt.
- Das Pflanzmaterial soll gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.
- Um eine Verjüngung des Gehölzbestandes und ein Nebeneinander von jungen und alten Gehölzen zu gewährleisten, ist die Hecke abschnittsweise zu gliedern. Erstmals nach 10 Jahren ist alle 5 Jahre ein Teilabschnitt durch auf den Stock setzen der Sträucher zu pflegen (Überhälter bleiben unberührt).
- Die Pflegemaßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. v. m. § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres durchzuführen.
- Bei Abgang sind die Bäume (Überhälter) bevorzugt als Totholz stehen zu belassen. Sofern eine Entnahme abgestorbener Bäume aus Gründen der Sicherheitspflicht unabdingbar werden sollte, sind diese zeitnah durch eine Neupflanzung zu ersetzen. Abgehende Sträucher sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.
- Die Pflanzung der Gehölzstruktur schafft in angemessener Zeit ein gleichartiges Biotop, in dem auch die Ansiedlung wertgebender Arten wahrscheinlich ist. Darüber hinaus dient die lineare Anpflanzung der Gehölze den dort jagenden Fledermäusen als Leitstruktur und als Verbindung

zwischen dem nördlich liegenden Gehölzrand an der Wolfegger Ach und der südlich liegenden Feldhecke.

- 7.2.1.5 Zwischen der Heckenstruktur und dem Baugebiet ist ein Puffer von mindestens 15 m einzuhalten, außerdem sind zwischen der geplanten Hecke und dem Baugebiet weitere Gehölzpflanzungen zur Eingrünung und Abschirmung der Hecke als Ausgleich und dem Baugebiet vorgesehen. So wird sichergestellt, dass die geplante Pflanzung als hochwertiger Lebensraum (v.a. vor allem für Vögel und Insekten) nicht durch optische und akustische Reize aus dem Baugebiet beeinträchtigt wird.
- 7.2.1.6 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

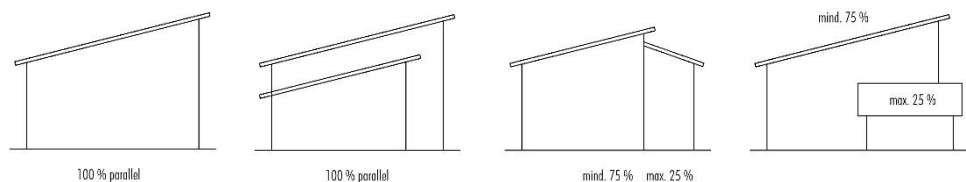
## 8.1 Örtliche Bauvorschriften

### 8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt.

Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel- oder Reihenhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können.

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

Die Vorschrift zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachformen.

- 8.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche und orientieren sich an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Betongrau bis Anthrazitgrau führt nicht zu einem einheitlichen, aber dennoch ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß gut in die landschaftliche Situation ein. Darüber hinaus sind Farben und Materialien, die für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie erforderlich sind, zulässig.

## **8.2 Sonstige Regelungen**

### **8.2.1 Stellplätze und Garagen**

- 8.2.1.1 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich: Zum einen sind im Plangebiet große Wohnungen zu erwarten. Zum anderen ist davon auszugehen, dass auf Grund der allgemein gestiegenen Motorisierung und der zu erwartenden Bevölkerungs-Struktur ein erhöhter Stellplatzbedarf vorliegen wird. Darüber hinaus ist auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht.
- 8.2.1.2 Zudem kann der Stellplatzbedarf innerhalb der geplanten Erschließungsanlagen nicht alleine gedeckt werden. Das Zuparken der öffentlichen Verkehrsflächen führt erfahrungsgemäß zu Konflikten mit Einsatzfahrzeugen, Müllabfuhr und Winterdienst als auch zu einem ungünstigen Erscheinungsbild von Wohngebieten.

## 9.1 Umsetzung der Planung

### 9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

### 9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des Bebauungsplanes aus Sicht der Gemeinde nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

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

## 9.2 Erschließungsrelevante Daten

### 9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,60 ha

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,65	63,5%
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün	0,33	12,7%
Öffentliche Grünflächen	0,62	23,8%

9.2.1.2 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 20%

9.2.1.3 Voraussichtliche Mindestanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 34

9.2.1.4 Voraussichtliche Maximalanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 102

9.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 21-62

9.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner\*innen im Wohngebiet (mittlere Haushaltgröße 2,09): 44-130

## **9.2.2 Erschließung**

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch: EnBW Regional AG, Biberach

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH, Wangen

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Veolia Umweltservice Süd GmbH, Bad Waldsee

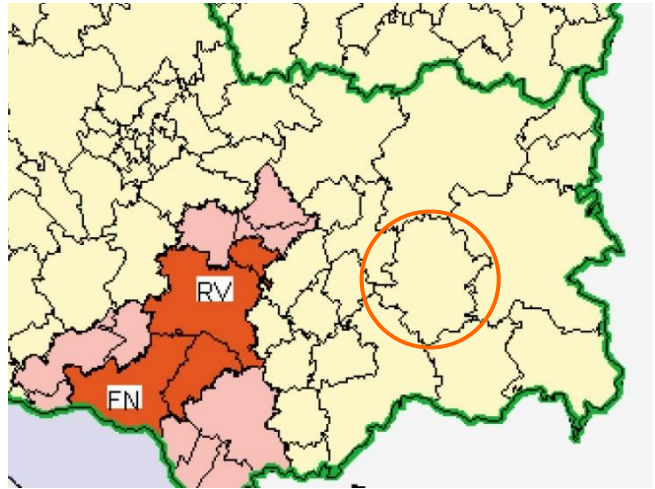
## **9.3 Zusätzliche Informationen**

### **9.3.1 Planänderungen**

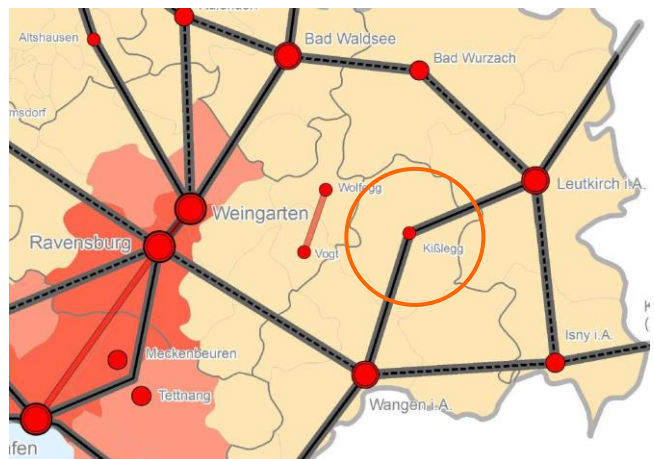
9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 25.01.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.02.2023 wie folgt Berücksichtigung (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 08.02.2023 enthalten):

- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung zur "Maximalen traufseitigen Wandhöhe"
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung zur "Firsthöhe"
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung zu "Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)"
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung zu "Pflanzungen in dem Baugebiet"
- Redaktionelle Herausnahme der "Nutzungskordel" (bisher Ziffer 2.27)
- Aufnahme eines Hinweises zu Sichtdreiecken
- Ergänzung des Hinweises zum Grundwasserschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei den Hinweisen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Strukturkarte, Darstellung als Kleinzentrum



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche (W) (Planung), Fläche für die Landwirtschaft und Ortsrandeingrünung



Blick von Südosten auf das Planungsgebiet, links im Hintergrund die bereits fertiggestellte Bebauung des Bauabschnittes II



Blick von Nordwesten auf das Planungsgebiet, in der Mitte die bestehende Gehölzgruppe



Blick von Westen über den südlichen Teil des Planungsgebietes Richtung "Wolfegger Ach"



Blick von Süden auf den nördlichen Teil des Planungsgebietes, im Hintergrund der Hauptort Kißlegg



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

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Becherhalde BA III" sowie zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.06.2018. Der Beschluss wurde am 20.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Kißlegg, den 15.02.2023

  
.....  
(Bürgermeister Krattenmacher)

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 28.03.2019 bis 30.04.2019 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.11.2022 bis 02.12.2022 (Billigungsbeschluss vom 11.05.2022; Entwurfsfassung vom 11.10.2022; Bekanntmachung am 26.10.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Kißlegg, den 15.02.2023

  
.....  
(Bürgermeister Krattenmacher)

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 16.08.2021 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 10.11.2022 (Entwurfsfassung vom 11.10.2022; Billigungsbeschluss vom 11.05.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kißlegg, den 15.02.2023

  
.....  
(Bürgermeister Krattenmacher)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.02.2023 über die Entwurfsfassung vom 25.01.2023.

KiBlegg, den 15.02.2023

  
.....  
(Bürgermeister Krattenmacher)

## 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Becherhalde BA III" sowie die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 25.01.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 08.02.2023 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

KiBlegg, den 15.02.2023

  
.....  
(Bürgermeister Krattenmacher)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 22.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Becherhalde BA III" sowie die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

KiBlegg, den 22.02.2023

  
.....  
(Bürgermeister Krattenmacher)

## 12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde KiBlegg wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Becherhalde BA III" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am 22.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

KiBlegg, den 22.02.2023

  
.....  
(Bürgermeister Krattenmacher)

Plan aufgestellt am: 11.10.2022  
Plan geändert am: 25.01.2023

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

Stadtplanung und Projektleitung	Andreas Eppinger
Landschaftsplanung	Martin Werner
Artenschutz	Gregor Wolf & Stefan Böhm

Verfasser:

*i. A. A. Eppinger*

(i.A. Andreas Eppinger)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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