



# **Gemeinde Kressbronn am Bodensee vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Erweiterte Ortsmitte' Teiländerung und örtliche Bauvorschriften**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**B. Hinweise**

**C. Örtliche Bauvorschriften**

## **Begründung**

**1 Planungsgegenstand**

**2 Planinhalt und Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

**3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

**4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung**

**5 Örtliche Bauvorschriften**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 'Erweiterte Ortsmitte' Teiländerung besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Begründung wird beigelegt.  
Zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erlässt die Gemeinde Kressbronn a.B. für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

Bebauungsplan / textlicher Teil und Begründung

aufgestellt

Kressbronn a.B., den

.....  
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....  
Bürgermeister Daniel Enzensperger

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. Nr. 23 S. 612)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S.221)

## Bestandteile der Satzungen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Erweiterte Ortsmitte‘ Teiländerung mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus Lageplan im Maßstab 1:500 und Textteil vom 19.09.2018
- Außerdem werden jene Inhalte des Vorhabens – und Erschließungsplans Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge des Vorhabens (Grund- und Umriss, Höhen, Außengestaltung der Gebäude und der Freiräume sowie der Erschließungs- und Entwässerungskonzeption) abbilden.  
Vorhaben- und Erschließungsplan (Plan 01 bis 08 Maßstab 1: 500/200) vom 19.09.2018 bestehend aus Lageplan, Grundrissen (Untergeschoss mit Tiefgarage, Erdgeschoss, Ober- und Dachgeschoss) sowie Schnitten, Ansichten und Darstellung der Freianlagen
- Beigefügt ist eine gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften vom 19.09.2018

Gemäß § 12 BauGB wird zwischen dem Vorhabenträger – AS Wohnbau GmbH – und der Gemeinde Kressbronn a.B. vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser enthält u.a. Regelungen zum Inhalt des Vorhabens, zur Grundstücksaufteilung sowie zu Kostentragung und Fristen.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Erweiterte Ortsmitte‘ Teiländerung und der örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan ‚Erweiterte Ortsmitte‘ aus dem Jahr 2013 im überplanten Teilbereich aufgehoben.

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Gemäß § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 1.1 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Zulässig sind gem. § 6 (2) Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

unzulässig sind gem. §1(5) BauNVO die in § 6(2) Nr. 6 bis 8 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.

nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. §1(6) BauNVO die in § 6(3) BauNVO genannten Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

#### 1.2 Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO

- a) Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone im Lageplan.
- b) Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19(4) Satz 1 und 2 BauNVO durch die Grundfläche von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 sind zulässig durch erdüberdeckte bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

#### 1.3 Höhe baulicher Anlagen § 16, § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe (GH) ist als Höchstmaß im Lageplan eingetragen (Angaben in Meter über Normalnull m.ü.NN im Lageplan). Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Oberkante des Daches bzw. der Attika (höchster Punkt). Untergeordnete Bauteile, Technikaufbauten, Absturzsicherungen sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung dürfen das festgesetzte Maß um max. 1,5 m überschreiten.

#### 1.4 Zahl der Vollgeschosse § 16, § 20 BauNVO

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintragung im Lageplan.

### 2 Überbaubare Grundstückflächen sowie Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

§ 9(1) 2+10 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

- 2.1 Die überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan.
- 2.2 Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- 2.3 Die Stellung baulicher Anlagen ist durch Eintragung der Hauptfistrichtung im Lageplan definiert.

### 3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB

- 3.1 Tiefgaragen sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 3.2 Stellplätze und deren Zufahrten, die Tiefgaragenzufahrt sowie Fahrradabstellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind darüber hinaus hochbauliche Nebenanlagen nicht zulässig. Andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB**  
 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Parkplatz, Mischfläche Untermühleweg und Gehweg Hemigkofener Straße) ist die Aufteilung in Geh- und Fahrflächen sowie die Anordnung öffentlicher Parkplätze, des Verkehrsgrüns und der Straßenbäume unverbindlich. Dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen sind zulässig.
- 5 Versorgungsanlagen und –leitungen § 9 (1) 13 BauGB**  
 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Niederspannungsfreileitungen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.
- 6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 14 und 16 BauGB sowie Maßnahmen des Hochwasserschutzes**
- 6.1 Die Retentionsmulde für die Ableitung des Niederschlagswassers und für den Ausgleich verlorengangenen Rückhalteriums muss ein Rückhaltevolumen von 57 cbm aufweisen und ist gemäß Eintragung im Lageplan zu realisieren. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist in der Retentionsmulde zu sammeln und entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften zu entsorgen. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen. (siehe auch Hinweis Nr. 1 und 2)
- 6.2 Die einzelnen Gebäude (insbesondere das Untergeschoss mit Tiefgarage) sind hochwasserangepasst auszuführen. Es ist durch bauliche Maßnahmen zu verhindern, dass im Hochwasserfall Wasser in die Gebäude eindringt (siehe auch Hinweis Nr. 2).
- 7 Grünflächen § 9 (1) 15 sowie Pflanzgebote § 9 (1) 20 und 25 a) BauGB**
- 7.1 Öffentliche Grünflächen gemäß Lageplan.
- 7.2 An den durch Baumpflanzgebote festgesetzten Orten ist jeweils ein standortheimischer Laubbaum (Wuchsklasse II) oder ein Obsthochstamm zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Örtliche Abweichungen bis zu 5 m sind unter Beibehaltung der Gehölzanzahl zulässig.
- 7.3 Stellplätze sowie Wege auf privaten Grundstücken (ausgenommen ist die Tiefgaragenzufahrt) sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. als Pflaster mit breiten Fugen, Kiesbeläge oder Rasenpflaster).
- 7.4 Tiefgaragen und Pultdächer sind zu begrünen.
- 8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB**
- 8.1 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109:2018 Teil 1 und Teil 2 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen. Die jeweils nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße sind anhand der Rasterlärmkarte der Schalltechnischen Untersuchung vom 12.09.2018 zu ermitteln. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
- 8.2 In den Aufenthaltsräumen, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Mischgebiet überschritten werden (südliches Gebäude: Südwest-, Südost- und Nordwestfassade), sind fensterabhängige Lüftungseinrichtungen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) vorzusehen.
- 8.3 Die Ruheräume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) an der Süd- und Westfassade des mittleren Gebäudes sind mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämmten Lüftungsanlage (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten.
- 8.4 In Richtung des Parkplatzes der Pizzeria Da Nico sind im Erdgeschoss der Westfassade des nördlichen Gebäudes nur feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohn-, Schlafzimmer) zulässig. Die betreffenden Räume sind ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämmten Lüftungsanlage (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten, wenn keine weiteren Fensteröffnungen in den konfliktfreien Bereich vorhanden sind.

- 8.5 An der Ost- und Nordostseite des südlichen Gebäudes sowie an der Süd- und Ostseite des mittleren Gebäudes sind nur feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohn-, Schlafzimmer) zulässig. Die betreffenden Räume sind ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämmten Lüftungsanlage (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten, wenn keine weiteren Fensteröffnungen in den konfliktfreien Bereich vorhanden sind.

## B. HINWEISE

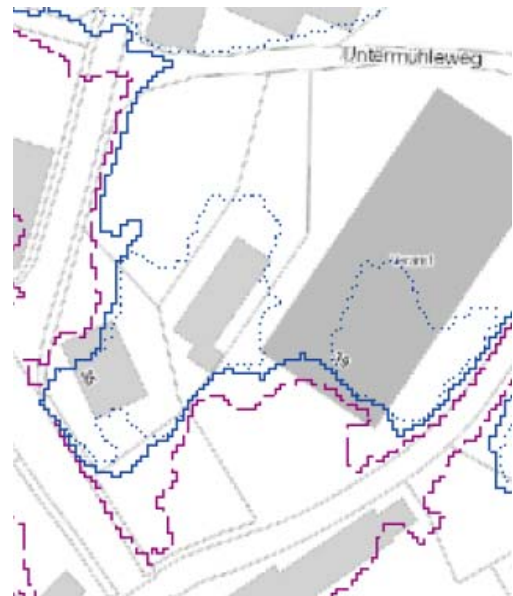
### 1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Weiternutzung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen die oberirdische Versickerung vor Ort. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Die Nutzung von Regenwasser durch Zisternen o.ä. wird empfohlen. Die Konkretisierung der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der Gebäudeplanung und ist im Entwässerungsgesuch nachzuweisen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter setzt eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Die Anlagen zur Sammlung, Vorbehandlung / Filtration, ggf. Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers sind entsprechend dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben.

### 2. Hochwasserschutz

Teile des westlichen und südlichen Plangebietes liegen innerhalb der Überflutungsflächen des 100-jährlichen Hochwassers. Damit gelten die Regelungen des Wassergesetzes Baden-Württemberg. Die Konturlinien (HQ 100 und HQ extrem) vor der Umsetzung der geplanten Bauvorhaben sind in nebenstehender Abbildung enthalten und können bei der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg / Hochwasserrisikokarte) aktuell eingesehen werden. Durch die Errichtung baulicher Anlagen dürfen u.a. die Hochwasserrückhaltung und der Hochwasserschutz nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Schadenspotentiale werden durch hochwasserangepasstes Bauen gesenkt. Zur Einschätzung der Hochwassergefahr und den Anforderungen an den Hochwasserschutz wurde mit der Entwässerungsplanung ein entsprechendes Gutachten (Ingenieurbüro Zimmermann & Meixner, Amtzell 08/2018) erstellt. Hinsichtlich der Vorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie für Risikogebiete die in §78ff WHG aufgeführt sind, werden im Bebauungsplan Regelungen zum Hochwasserschutz aufgenommen. Der verlorenegegangene Rückhalteraum wird durch die Erstellung einer ausreichend dimensionierten Retentionsmulde ausgeglichen. Die Mulde berücksichtigt auch das erforderliche Retentionsvolumen für die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Grundstück. Die Gebäude (insbesondere das Untergeschoss mit Tiefgarage) sind hochwasserangepasst auszuführen. Dies ist in der Hochbauplanung nachzuweisen. So wird vermieden, dass im Hochwasserfall Oberflächenwasser, Grundwasser oder Wasser aus der Kanalisation in die Gebäude eindringt. Das Untergeschoss wird als sog. Weiße Wanne ausgeführt, die Tiefgarageneinfahrt wird gegen eindringendes Wasser geschützt. Dadurch werden Gesundheits- und Sachschäden vermieden.



Auf die wasserrechtliche Zulassungspflicht für Einzelbauvorhaben nach Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen. Geländeauffüllungen sind gemäß §78a WHG untersagt bzw. können nur unter den in §78a Abs. 2 genannten Voraussetzungen zugelassen werden.

### 3. **Bodenschutz / Altlasten**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Prinzip des Massenausgleichs). Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Der Gemeinde sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt.

### 4. **Grundwasserschutz**

Das Erschließen von Grundwasser- im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis anzuzeigen (§43(6) WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur Dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Löschwasser oder von Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, in den Untergrund ausgeschlossen ist. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellen eine Benutzung des Gewässers (§9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen ist. Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten vermieden werden. Es wird empfohlen die alternativen Materialien auszuführen: Aluminium, beschichtetes Zink oder Aluminium und Kunststoffteile.

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.. Informationen zu Erdwärmesonden können dem ‚Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden‘ (2005) und den ‚Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden‘ (LQS EWS 2005) entnommen werden.

### 5. **Bodenfunde**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### 6. **Baugrund**

Nach der vorliegenden geotechnischen Untersuchung (G. Ulrich – Geotechnik GmbH 06.03.2017) gliedert sich der Untergrund wie folgt: Die Deckschicht (ca. 2 m) besteht aus nacheiszeitlich abgelagerten Talsanden, die bereichsweise von Auffüllungen früherer Bautätigkeiten abgedeckt sind. Die Auffüllungen zeigen zwar keine organoleptischen Auffälligkeiten sind jedoch als Erdaushub nach abfalltechnischen Kriterien hinsichtlich ihrer Eignung zur Wiederverwendung oder ihrer Entsorgung zu untersuchen. Die Talsande stellen sich als schwach schluffige Fein- bis Grobsande dar. Sie sind lo-

cker gelagert, wasserdurchlässig und mäßig tragfähig. Darunter liegen bis ca. 2-3 m unter Geländeoberkante Geschiebesand bzw. –lehm in weicher bis steifer Konsistenz. Einsickernde Niederschläge aus den Talsanden stauen sich auf dem Geschiebelehm auf und bilden oberflächennahes Schichtwasser. Die 408 m NN Marke ist als Bemessungswasserspiegel zu verstehen. Der Grundwasserspiegel wurde im Süden des Plangebiets bei 3 m ermittelt, er steigt nach Norden auf etwa 2 m unter Gelände an.

Die Talsande liegen noch im Rahmen der technischen Versickerbarkeit. Es bietet sich eine Rigolenversickerung im tiefer liegenden Teil des Geländes an. Zur Tiefe setzt sich ein kiesiger Geschiebemergel fort, der von Gesteinen der Süßwassermolasse unterlagert wird. Geschiebemergel und Geschiebelehm sind wasserundurchlässig. Geschiebesand hingegen ist mäßig durchlässig und als Schichtwasserleiter zu beschreiben. Als bautechnische Schutzmaßnahmen wird für die Untergerosse eine druckwasserdichte Ausführung (wasserundurchlässiger Stahlbeton) empfohlen.

## 7. Belange des Artenschutzes

Gebäude und vorhandene Vegetation können von wildlebenden Tieren (z.B. Vögel oder Fledermäuse) als Quartier genutzt werden. Die Verbotsregelungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Es dürfen keine Tiere gefangen, getötet oder verletzt werden. Bei der Bauplanung und –Durchführung ist ein artenschutzkonformes Vorgehen sicherzustellen.

Bei Beachtung der folgenden Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden:

- Bei Abbrucharbeiten muss auf versteckte Quartiere geachtet werden. Baufelder sind in den Wintermonaten (15. Oktober bis 15. März) freizumachen. Rodungsarbeiten sollen nicht zwischen Anfang März und Ende September durchgeführt werden. Vor Baubeginn sind Gebäude und Gehölze durch Fachpersonal auf Lebens- und Fortpflanzungsstätten (Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen.
- Gegebenenfalls ist eine Abklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt erforderlich.
- Empfehlungen zur Verwendung insektenverträglicher Außenbeleuchtung:
  - Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. warmweiße LED-Lampen);
  - Lichtabstrahlung nach unten, Vermeidung von seitlichem Streulicht;
  - Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig wie möglich / Betriebsdauer gering halten;
  - Verwendung von insektendicht gekofferten Leuchten;
- Empfehlungen zur Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen, die dem neuesten Stand des Insektenschutzes entsprechen (entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas);

## 8. Hinweis zum Genehmigungsverfahren

Es ist das reguläre Baugenehmigungsverfahren anzuwenden. Sollte dennoch das Kenntnissgabeverfahren nach § 51 LBO angewendet werden, sind die Fachbehörden anzuhören. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.



**C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO  
für das Gebiet ‚Erweiterte Ortsmitte‘ Teiländerung**

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO)**

**1.1 Dachform / Dachneigung**

Zulässige Dachformen und Dachneigungen gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone und im Lageplan. Davon abweichende Dachformen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

**1.2 Dachaufbauten**

- a) Dachaufbauten sind nur zulässig bei Satteldächern;
- b) Pro Gebäude ist max. ein Nebengiebel (Zwerchhaus / Widerkehr) zulässig;
- c) Pro Dachseite ist nur eine Gaupenform zulässig;
- d) Zwischen der Außenkante einer Gaupe und dem Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten;
- e) Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Nebengiebel darf in der Summe maximal 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachseite betragen.

**1.3 Dachdeckung**

Die Dachdeckungen sind aus nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien herzustellen. Zulässige Farbgebung Rot bis Rotbraun oder Grau bis Anthrazit. Dachbegrünungen sind zulässig. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch andere nichtglänzende bzw. nichtreflektierende Materialien zulässig. Reflektierende oder andersfarbige Dachdeckungen sind nur zulässig zum Zwecke der Sonnenenergienutzung. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind auf Gebäuden mit Schrägdächern nur planparallel zur Dachfläche zulässig.

**2. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen**

**§ 74(1) Nr. 3 LBO**

Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Böschungen sind naturnah mit Böschungsneigungen von max. 1:3 zu gestalten. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur zulässig bis max. 1,0 m Abweichung vom natürlichen Geländeniveau. Ausgenommen von dieser Regelung sind Tiefgarageneinfahrten und Kellerzugänge.

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m sowie als Laubhecken bis 1,4 m Höhe über der Erschließungsstraße. Sockelmauern und Mauern als Einfriedung sind unzulässig.

**3. Stellplatzanforderung / Werbeanlagen**

Es wird auf die gültige Ortsbauvorschriftensatzung zur Regelung der Stellplatzverpflichtung und der Werbeanlagen vom 01.01.2018 hingewiesen.

Örtliche Bauvorschriften

aufgestellt

Kressbronn a.B., den

.....  
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....  
Bürgermeister Daniel Enzensperger

## BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsgegenstand

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Kressbronn. Es wird begrenzt im Westen von der Hauptstraße und der Hemigkofener Straße, im Norden vom Untermühleweg und im Osten von der Festhalle Kressbronn.

Die Planung betrifft die Flurstücke 897, 897/1 sowie 393/5 (Gehweg Hauptstraße), 900 (Gehweg Hefigkofener Straße) und das Teilflurstück 901 (Untermühleweg) (genaue Abgrenzung siehe Lageplan).

Das Plangebiet umfasst ca. 0,30 ha.

Die Höhenlage beträgt ca. 408 bis 409,5 m über Normalnull. Der nördliche Teil wurde bisher als Lager und Wiese genutzt, was eine gewisse Funktionsschwäche angesichts der zentralen innerörtlichen Lage des Grundstücks bedeutet. An der Einmündung der Hemigkofener Straße in die Hauptstraße befindet sich ein

Gebäude mit Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Obergeschoss. Die unmittelbare Nachbarschaft in der Dorfmitte ist von Mischnutzungen (Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) und der östlich angrenzenden Festhalle geprägt.



#### 1.2 Ausgangslage

Auf Basis eines Hochbautentwurfes der Bauwerkstadt Wasserburg (September 2018) soll dem Antrag des Vorhabenträgers AS Wohnbau GmbH, Kressbronn zur Errichtung zweier Wohnhäuser und eines Wohn- und Geschäftshauses entsprochen werden. Mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB soll der rechtskräftige Bebauungsplan 'Erweiterte Ortsmitte' mit örtlichen Bauvorschriften aus dem Jahre 2013 in seinem westlichen Teilbereich geändert werden. Der alte Bebauungsplan weist im Änderungsbereich ein Mischgebiet aus. Aufgrund von Abweichungen unter anderem im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grünflächen und der Verkehrsflächen wäre das Bauvorhaben nach dem bestehenden Planungsrecht nicht zulässig. Die vorgesehene Bebauung erfordert eine planerische Steuerung durch die Gemeinde Kressbronn.

Die Planung sieht im nördlichen Teil mit Ausrichtung senkrecht zur Hefigkofener Straße zwei Wohngebäude vor, in denen im Erdgeschoss auch gewerbliche Nutzungen möglich sind. Die Fahrerschließung erfolgt über den Untermühleweg von Norden. An der Hauptstraße soll ein Wohn- und Geschäftshaus mit Bistro/Gastronomie im Erdgeschoss entstehen.

#### 1.3 Planungsziele und Planerfordernis

In Kressbronn besteht ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Größe. Im Ortskern werden ebenfalls Räume für wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen gesucht. Die vorliegende Planung sieht im südlichen Gebäude eine Weiterführung der bestehenden Café/Bistro-Nutzung vor. Die Konzeption umfasst bisher insgesamt 18 Wohnungen. Eine (teil-) gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszonen ist auch bei den beiden nördlichen Gebäuden denkbar. Bei der Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans steht nach wie vor die Steuerung der städtebauli-

chen Entwicklung im Ortskern von Kressbronn im Vordergrund. Sowohl das Gebäude gegenüber der Einmündung Bahnhofstraße als auch die bauliche Entwicklung an der Hefigkofener Straße besitzen eine besondere Bedeutung für das Ortsbild. Im Plangebiet und entlang der Festhalle sollen zudem öffentliche Stellplätze zur Entlastung der Ortsmitte entstehen. Diese Pkw-Stellplätze können bei besonderem Stellplatzbedarf auch durch die Mehrzweckhalle genutzt werden. Durch die Anlage zusätzlicher Stellplätze werden ebenfalls die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Einzelhandel und Dienstleistung entlang der Hemigkofener Straße verbessert. Damit soll die Funktion der Hemigkofener Straße als Schwerpunkt der Versorgung in der Ortsmitte Kressbronn gestärkt werden.

#### 1.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung) erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Das Gebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges, weist eine bauliche Vorpriägung auf und ist erschlossen. Die Maßnahme stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt mit ca. 1350 qm deutlich unterhalb der in § 13a (1) BauGB genannten Grenze von 20.000 qm. Daher gelten die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgewiesene Schutzgebiete oder besonders geschützte Arten sind nicht direkt betroffen. Durch die Änderung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Belange des Naturschutzes werden bei der Planung berücksichtigt.

#### 1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans (Gemeinbedarfsfläche und gemischte Baufläche) widersprechen der Planung nicht. Die Planung tangiert keine ausgewiesenen Schutzgebiete.

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme des bestehenden Gehweges am südwestlichen Plangebietsrand im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Erweiterte Ortsmitte‘ (2013).

Die vorliegende Planung widerspricht den Festsetzungen des alten Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im Wesentlichen in folgenden Punkten:

- Flächenabgrenzungen Mischgebiet, öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Pflanzgebote
- Ausrichtung des südlichen Gebäudes
- Dachform und Dachneigung



Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Erweiterte Ortsmitte‘ Teiländerung und der örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan ‚Erweiterte Ortsmitte‘ aus dem Jahr 2013 im überplante Teilbereich aufgehoben.

## **2 Planinhalt und Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

### **2.1 Städtebaulicher Entwurf und Grundzüge der Hochbauplanung**

Als Art der Nutzung wird wie bereits im alten Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. Sowohl die Hauptstraße als auch die Hemigkofener Straße sind durch Wohn- und Geschäftshäuser (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie) und teilweise durch eine geschlossene Bauweise geprägt. Beide Straßen dienen entsprechend ihrer zentralen Lage und der vorherrschenden Art der Nutzung der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Ortsfremde Nutzungen, die die gewünschte Mischung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben stören würden, werden ausgeschlossen. Aufgrund der zentralen Lage im Ort und aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse und Kleinräumigkeit ist der Standort für Gartenbaubetriebe ungeeignet. Außerdem liegt das Mischgebiet im Bereich der Straßenrandbebauung, die künftig durch den baulichen Zusammenhang geprägt werden soll. Tankstellen werden ausgeschlossen, da bereits 2 Tankstellen an der Hauptstraße vorhanden sind, eine davon unmittelbar südlich an einem besser geeigneten Standort als im Plangebiet. Ein weiterer konkurrierender Betrieb soll in unmittelbarer Nähe aus Gründen der Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich sowie zum Schutz des Ortsbildes und des bestehenden Betriebes nicht entstehen. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da diese zumeist einen über das Gemeindegebiet hinausgehenden Einzugsbereich haben und aufgrund ihrer Verkehrserzeugung in den Abend- und Nachtstunden besonders unverträglich sein können. Unerwünschte und unzumutbare Belästigungen der Wohngebiete im Umkreis des Planungsgebiets wären die Folge. Bereits eine einzelne Vergnügungsstätte kann die Qualitäten als Wohnstandort oder für Einzelhandelsgeschäfte oder Dienstleistungsbetriebe oder für Freiberufler beeinträchtigen. Es wäre dann eine Verdrängung der im Ortskern gewünschten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zu befürchtet.

Das Maß der Nutzung wird aus dem alten Bebauungsplan übernommen. In Anlehnung an die vorhandenen baulichen Nutzungsdichten in der Nachbarschaft werden die zulässigen Grundflächenzahlen auf 0,6 festgesetzt. Einschließlich der zulässigen Überschreitungen durch Stellplätze und deren Zufahrten ist damit eine maximale Überbaubarkeit bis zur Kappungsgrenze von 80% der Grundstücksfläche gegeben. Aufgrund der erforderlichen privaten Stellplätze und entsprechend der Anforderung, diese möglichst in einer Tiefgarage unterzubringen, sind weitere Überschreitungen der GRZ durch die erdüberdeckte Tiefgarage zulässig.

Die Höhen baulicher Anlagen orientieren sich ebenfalls am alten Bebauungsplan. Die Höchstmaße orientieren sich am Bauzusammenhang im Bereich der Ortsmitte. Durch Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse soll die Bebauung auf ein ortsverträgliches Maß begrenzt werden.

Die Planung (siehe beigefügte Vorhaben- und Erschließungspläne) umfasst zwei Gebäude mit insgesamt 13 Wohneinheiten und ein Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Wohneinheiten. In den Erdgeschossen können auch Gewerbebetriebe untergebracht werden, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauN-VO (Mischgebiete) nicht wesentlich stören. Im südlichen Gebäude ist ein Café/Bistro mit Außenterrasse geplant. Die Gebäude erhalten zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Mit den geplanten 2-geschossigen Gebäuden wird ein Bauzusammenhang zum oberen Teil der Hemigkofener Straße hergestellt.

Die ausgewiesenen Einzelbaufelder und die festgesetzte Hauptfirstrichtung erlauben eine Südausrichtung und verhindern eine riegelartige Bebauung entlang der Hemigkofener Straße. Sie gewährleisten Durchblicke auf die Mehrzweckhalle. Dennoch wird die vorhandene Bauflucht an der Hemigkofener Straße aufgenommen und gestärkt. Der Straßenraum wird räumlich gefasst.

**Flächenbilanz**

Mischgebiet (MI)	2245 qm
Öffentliche Grünfläche	160 qm
<u>Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</u>	<u>565 qm</u>
Gesamt	2970 qm

**2.2 Erschließung**

Verkehr. Das Plangebiet ist über die Hauptstraße, die Hemigkofener Straße und den Untermühleweg erschlossen. Straßenbegleitende, öffentliche Gehwege existieren beidseitig entlang der Hauptstraße und der Hemigkofener Straße. In der Planung soll diese vorhandene Erschließung beibehalten werden.

Entlang der Festhalle entstehen öffentliche Parkplätze. Diese dienen der Entlastung der Ortsmitte und können bei Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle mit erhöhtem Bedarf genutzt werden.

**Entwässerungssystem / Regenwasserbehandlung**

Im Plangebiet wird ein modifiziertes Entwässerungssystem realisiert mit getrennter Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser (Erschließungsplanung Ing.-Büro ZimmermannMeixner, Amtzell). Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird in die in der Hefigkofener Straße befindliche Mischkanalisation eingeleitet. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Hofflächen wird oberflächennah auf den Baugrundstücken gesammelt, teilweise versickert und gedrosselt in den westlich gelegenen Vorfluter eingeleitet.

Aufgrund der Nähe des Bauvorhabens zum östlich gelegenen Nonnenbach und den vorherrschenden Untergrundverhältnissen ist im Bereich der künftigen Bebauung mit schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Daher ist zur Entwässerung des auf dem Gebiet anfallenden Regenwassers ein teiloffenes, nach unten hin abgedichtetes Mulden-Rigolensystem vorgesehen. Die Zuleitung des anfallenden Niederschlagswassers in dieses System erfolgt über Retentionsmulden in Form zumeist offener (bzw. teilweise überdeckelter) Gräben/Rinnen. Das Wasser wird in dem Mulden-Rigolensystem über eine bewachsene Oberbodenschicht versickert und gelangt somit gereinigt in die darunterliegenden Rigole, wo es mittels Drainage gefasst und über einen Notüberlaufschacht in den nahegelegenen, verdolten Fallenbach geleitet wird.

Eine Rückhaltung des Regenwassers erfolgt auch über begrünte Flachdächer und über die Erdüberdeckung der Tiefgarage. Die Anlagen zur Sammlung, Retention und Versickerung des Niederschlagswassers werden vom Grundstückseigentümer erstellt und dauerhaft funktionsfähig gehalten. Die Entwässerung des Untermühlenweges bleibt in der gegenwärtigen Form erhalten. Die Grundstücksentwässerung wird für das Bauvorhaben in der Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Entwässerungsgesuch) konkretisiert. Die Rückhaltung und die Versickerung des Niederschlagswassers entlasten die Abwasseranlagen und vermindern die hydraulische Belastung der Vorfluter.

**Schutz vor Hochwassergefahren**

Im Plangebiet besteht bei einem 100-jährlichen Abflussereignis und bei selteneren Ereignissen (sog. HQ extrem) die Gefahr von Überflutungen (siehe auch Hinweise Nr. 1 und 2).

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der gutachterlichen Einschätzung der Hochwassergefahr (Ing.-Büro Zimmermann & Meixner 08/2018) wird nachgewiesen, dass a) die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum durch die Anlage einer entsprechend dimensionierten Retentionsmulde ausgeglichen wird; die festgesetzte Retentionsmulde (57 cbm Rückhaltevolumen) berücksichtigt den verlorengegangenen Retentionsraum und das erforderliche Retentionsvolumen für die Niederschlagswasserbeseitigung der geplanten baulichen Anlagen; b) sich der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, gemäß der gutachterlichen Beurteilung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Ober- und Unterlieger zu erwarten; c) der bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird; und d) bei einer hochwas-

serangepassten Ausführung der baulichen Anlagen ein ausreichender Schutz von Leben und Gesundheit gegeben ist und erheblicher Sachschaden vermieden werden kann. Durch bauliche Maßnahmen (weiße Wanne, Klappschott an der Tiefgarageneinfahrt, Wahl der Erdgeschossfußbodenhöhe etc.) wird verhindert, dass im Hochwasserfall Oberflächenwasser, Grundwasser oder Wasser aus der Kanalisation in die Bauwerke eindringt. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Hochwasserschutz (Retentionsanlagen westlich und östlich der geplanten Gebäude) und zum hochwasserangepassten Bauen getroffen. Eine Konkretisierung erfolgt in der Hochbauplanung.

### 2.3 Grünflächen

Entlang der Hemigkofener Straße, am Untermühleweg und im Übergangsbereich zur Festhalle sind als Gliederungselement und zur Beschattung des öffentlichen Raums Baumpflanzungen vorgesehen.

## 3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind derzeit folgende Nutzungen vorhanden:

- Gebäude Hauptstr. 35, Gastronomie und Wohnen (2-geschossig) mit Gartenfläche
- Landwirtschaftliche Lagergebäude
- Wiese auf den Teilflächen von Flst.Nr. 897/1 und Flst.Nr. 897
- Verkehrsflächen (Hauptstraße, Hemigkofener Straße und Untermühleweg)

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung und auch kein Umweltbericht erforderlich. Es besteht ebenfalls kein Erfordernis des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft. Eine Beeinträchtigung eines Schutzgebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegt nicht vor. Die Planung betrifft außerdem keine sonstigen Schutzgebiete und keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope.

Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1(6)7 BauGB genannten Schutzgüter werden folgendermaßen eingeschätzt:

### Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vorschriften sind sowohl europarechtlich als auch im nationalen Naturschutzrecht mit dem Ziel verankert, einen günstigen Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten langfristig zu bewahren. Sie betreffen den Schutz von Tieren und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten. Die ökologischen Funktionen müssen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Der Schutz bezieht sich auf wildlebende Pflanzen und Tiere, einschließlich aller europäischen Vogelarten und auf europäisch geschützte Arten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. Geschützt sind auch solche Lebensstätten, die sich außen an Häusern (z.B. Vogelnester) oder in nicht bewohnten bzw. gering genutzten Innenräumen befinden (z.B. Fledermausquartiere in Dachstühlen). Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes sind allgemein geltendes Recht und gelten daher nicht nur für den Abriss und die Baufeldfreimachung im Vorfeld der Baurealisierung sondern auch bei späteren u.U. genehmigungsfreien Sanierungs- und Renovierungsarbeiten.

Im Rahmen der Bebauungsplanung muss die Gemeinde beurteilen, ob bei der Umsetzung der Planung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse zu erwarten sind. In einer ersten Prüfstufe wird zunächst geklärt, ob und bei welchen Arten Konflikte auftreten können, die dann in einer vertiefenden Prüfung gutachterlich zu betrachten wären.

Über das Vorkommen und die Verbreitung von europäisch geschützten Arten in der Ortslage von Kressbronn liegen keine durchgängig aktuellen Daten vor. Zur Ermittlung welche planungsrelevanten Artengruppen/Arten im Gebiet vorkommen können, ist zunächst unter Zuhilfenahme des Zielartenkonzepts und der Daten zur Biotopkartierung des Landes Baden-Württemberg zu prüfen ob geeignete nutzbare Lebensräume oder Strukturen vorkommen. Hieraus ergaben sich keine Hinweise auf das

Vorkommen planungsrelevanter Arten oder eine tierökologische oder floristische Bedeutung des Plangebiets.

Im Plangebiet herrscht neben den vorhandenen Gebäuden und Zufahrten Grünlandnutzung/-Weidenutzung vor, die für vergleichsweise wenige Artengruppen attraktiv ist. Die Wiese ist als nährstoffreich und artenarm zu bezeichnen. Die innerörtliche Fläche ist von Gebäuden und Verkehrsflächen umgeben und dadurch vorbelastet. Das östlich der Festhalle gelegene Ufergehölz am Nonnenbach stellt einen attraktiven Lebensraum und eine Biotopverbindung nach Norden dar.

Die gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Fläche enthält neben der Wiesennutzung und kleinen gärtnerisch gestalteten Flächen nur einen geringen Vegetationsbestand, der für Gehölze oder Wildpflanzen geeignet ist. Geschützte oder gefährdete Pflanzenarten kommen nicht vor. Es handelt sich um eine strukturarme und wenig naturnahe Fläche mit geringem Biotopwert und ohne höherwertige Habitatstrukturen. Aufgrund der Habitatstruktur und der Lage im Ort ist mit häufigen Vogelarten der Siedlungen und des Siedlungsrandes (z.B. Kohlmeise, Haus- und Feldsperling (Vorwarnliste der Roten Liste), Hausrotschwanz, Star, Elster, Zilpzalp) zu rechnen, die in der Ortslage von Kressbronn ausreichende geeignete Habitate vorfinden. Alle europäischen Vogelarten sind geschützt.

Die landwirtschaftlichen Nebengebäude können darüber hinaus als Sommerquartier von Fledermäusen genutzt werden. Ebenso kann die Fläche aufgrund ihrer Nähe zum Nonnenbach als Nahrungsraum genutzt werden. Grundsätzlich nutzen Fledermäuse im seenahen Siedlungsbereich Quartiere in Baumhöhlen, an Gebäudefassaden, in Dächern und in offenen Schuppen. Fledermäuse unterliegen dem strengen Artenschutz. Als Winterquartiere kommen überwiegend frostfreie und zugängliche Keller und Dachstühle in Frage. Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen kann mittelfristig grundsätzlich gemindert werden, wenn im Außenbereich insektenfreundliche Leuchten mit geringer Lockwirkung verwendet werden.

Auch wenn angesichts der rückläufigen Nutzung einzelne Reptilien (Zauneidechsen) nicht ausgeschlossen werden können, fehlen gut besonnte, locker bewachsene Ruderalflächen sowie ungestört gelegene sandige Untergründe, die sich für die Eiablage eignen. Das Vorkommen einer stabilen Population ist auch aufgrund der isolierten Lage im Siedlungsraum nicht anzunehmen. Für das Vorkommen von Amphibien fehlen im Plangebiet geeignete Laichgewässer. Spezielle Futterpflanzen für Tagfalter, Heuschrecken oder Wildbienen fehlen ebenso wie Strukturen, die zur Eiablage von Libellen geeignet wären.

Durch die Bebauung kommt es zum Verlust einer innerörtlichen Wiesenfläche und damit eines häufigen Nahrungs- und Teilhabitats des Siedlungsbereiches. Der Wegfall der Flächen stellt keine wesentliche Beeinträchtigung für die freilebende Tierwelt dar, da die beanspruchten Flächen nur einen geringen Teil ihres Lebensraums bilden. Da es sich um Lebensräume im Siedlungsbereich handelt, die in unmittelbarer Umgebung häufig vorkommen (Futterwiesen, Lagerflächen und landwirtschaftliche Nebengebäude), würde der Verlust einzelner Nahrungshabitate nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der freilebenden Tierwelt führen, da geeignete Ausweichmöglichkeiten ausreichend vorhanden sind. Die bestehenden Habitatstrukturen lassen eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung nicht geboten erscheinen.

Da das Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln in den Sommermonaten nicht ausgeschlossen werden kann und regelmäßig genutzte Lebensstätten auch während der Abwesenheit der Tiere geschützt sind, ist unmittelbar vor einem Gebäudeabriss eine aktuelle artenschutzrechtliche Abklärung vorzunehmen. Dadurch kann eine artenschutzkonforme Umsetzung des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan enthält als grünordnerische Festsetzungen neben Pflanzgeboten für kleinkronige Laubbäume die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen, ein modifiziertes Entwässerungssystem und eine Reduzierung der Versiegelungen im Bereich privater Stellplätze.

Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (siehe Hinweis Nr. 7) sind keine artenschutzrechtlichen Verstöße zu erwarten.

#### Boden / Fläche

Im Plangebiet wird eine Bodenversiegelung von ca. 2600 qm planungsrechtlich vorbereitet. Eine Versiegelung in ähnlicher Größenordnung wäre auch nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig gewesen. Private Stellplätze werden mit offenen Belägen zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit ausgeführt. Durch die vorgesehenen naturnahen Baumpflanzungen werden Bodenflächen verbessert und die Bodenfunktionen gefördert. Es handelt sich um eine flächensparende Planung im Innenbereich unter Nutzung vorhandener Infrastruktur.

#### Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser über ein modifiziertes Entwässerungssystem gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zugeführt. Die begrünten Dächer und Tiefgaragenflächen bewirken eine Verminderung der Regenwasserabflussspitzen. Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht keine relevante Beeinträchtigung des Wasserhaushalts. Der auf dem Grundstück verloren gegangene Hochwasser-Rückhalteraum wird gleichwertig ersetzt.

#### Klima und Luft

Frischluftschneisen werden durch die Planung nicht betroffen. Beeinträchtigungen des Lokalklimas bleiben auf das Plangebiet beschränkt. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten. Gesunde Wohnverhältnisse und eine ausreichende Durchlüftung bleiben erhalten.

#### Landschafts- bzw. Ortsbild, Erholung und menschliche Gesundheit

Die geplante Bebauung fügt sich in ihrer Struktur in die umgebende innerörtliche Bebauung ein. Sie entfaltet keine besondere Fernwirkung. Störungen des Siedlungsgefüges und des Ortsbildes sind nach den Festsetzungen in der Planung nicht zu erwarten. Die vorhandenen Fußwegebeziehungen bleiben erhalten. Nachteilige Wirkungen für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

#### Fazit

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der fehlenden besonderen Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie als Lebensraum für freilebende Tiere und Wildpflanzen sind nur geringe Auswirkungen auf Natur und Landschaft anzunehmen. Auch im Vergleich zum bisher bestehenden Baurecht ist eine zusätzliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes infolge der Planung nicht erkennbar. Weitere Ausgleichsanforderungen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestehen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft und für die menschliche Gesundheit ist unter Anrechnung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Weitere Ausgleichsforderungen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestehen nicht.

#### Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken die Geräuschemissionen der östlich angrenzenden Festhalle (inkl. öffentlicher Parkplatz), der westlich liegenden Pizzeria sowie der südlich verlaufenden Kreisstraße K 7793 ein. In der schalltechnischen Untersuchung (Zimmermann & Meixner vom 12.09.2018) wurden die Verkehrslärmimmissionen gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) berechnet und bewertet. Die Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkung der Pizzeria erfolgte nach der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Die Geräuscheinwirkungen der Festhalle wurden nach der Freizeitlärmrichtlinie des LAI ermittelt und bewertet. Da es sich bei dem Parkplatz der Festhalle um einen öffentlichen Parkplatz handelt wurde dieser nach der 16. BImSchV (Straßenverkehrslärm-schutzverordnung) berechnet und bewertet.

Im Ergebnis zeigt sich das aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen der Kreisstraße mit Überschreitungen der Orientierungswerte am zur straßennächstgelegenen Gebäude (südliches Gebäude) zu



rechnen ist. An den dahinter liegenden Gebäuden (mittleres und nördliches Gebäude) werden die zulässigen Orientierungswerte eingehalten. Der Konflikt am straßennächstgelegenen Gebäude wird durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Einbau von schallgedämmten raumlufttechnischen Anlagen, Außenschalldämmmaß der Außenbauteile) gelöst. Aufgrund der städtebaulichen Planung, die mehrgeschossige Gebäudes vorsieht, müssten aktive Lärmschutzmaßnahmen mit enormer Höhe ausgeführt werden, um auch die obersten Geschosse zu schützen. Da zudem das Plangebiet im Ortskern liegt sowie im Erdgeschoss des zur Straße nächstgelegenen Gebäudes ein Café/Bistro vorgesehen ist soll aus Gründen des Ortsbildes und der Kundenakquise eine aktive Lärmschutzmaßnahme an dieser Stelle nicht verwirklicht werden. Am mittleren Gebäude wird zwar der Orientierungswert von nachts 50 dB(A) eingehalten, jedoch ist gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Aus diesem Grund wird eine Festsetzung zum Einbau fensterunabhängiger Belüftungen an der Süd- und Westfassade des mittleren Gebäudes aufgenommen.

Die gewerblichen Geräuscheinwirkungen der Pizzeria und die Geräuscheinwirkungen der Festhalle führen zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) an nächstgelegenen Einwirkorten im Plangebiet. Tagsüber werden die jeweiligen Werte eingehalten. Für die betroffenen Aufenthaltsräume wird der Konflikt durch die Festsetzung von festverglasten, lediglich zu Reinigungszwecken öffentlicher, Fenster sowie den Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen gelöst. Organisatorische Maßnahmen (z.B. Verlegung des Raucherbereichs der Festhalle, Ausschluss der Nutzung des Parkplatzes der Pizzeria während der Nachtzeit) sind nicht möglich, da dies zu erhöhten Auflagen bei den bestehenden Nutzungen führen würde.

Da es sich bei dem Parkplatz der Festhalle um einen öffentlich genutzten Parkplatz handelt, wird dieser nach der 16. BImSchV (Straßenverkehrslärmschutzverordnung) berechnet und beurteilt. Die Berechnungen zeigen, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen Einwirkorten tagsüber und nachts eingehalten werden. Da die Beurteilungspegel während der Nachtzeit zum Teil > 45 dB(A) betragen, wird für die betroffenen Ruheräume an der Ostfassade des mittleren und nördlichen Gebäudes der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

#### **4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung**

Die Flurstücke Nr. 897 und 897/1 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

#### **5 Örtliche Bauvorschriften**

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen und Freianlagen sind notwendig, damit das gestalterische Einfügen der künftigen Nutzungen in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann. Der Regelumfang bleibt begrenzt, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung dennoch genügend Spielraum zu erhalten.

#### **6 Änderungen nach der öffentlichen Auslegung**

Im Laufe des Verfahrens wurde die Hochbauplanung im Hinblick auf die hochwasserangepasste Bauweise weiterentwickelt. Durch Anhebung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wurden die Gebäude um 15 bis 35 cm höher als in der Vorplanung angenommen. Daher musste auch im Bebauungsplan für das südliche Gebäude die zulässige Höhe baulicher Anlagen um 3 Dezimeter auf nunmehr 421,3 m ü.NN für das Hauptgebäude bzw. 416,8 m ü.NN und den Anbau angehoben werden.