KIENZLE VÖGELE BLASBERG
Planen • Bauen • Beraten

Kienzle Vögele Blasberg GmbH
Architekten und Stadtplaner
Heinrich-Heine-Str. 9
88045 Friedrichshafen
Telefon (07541) 7 51 51
Telefax (07541) 7 51 85
FN@architekten-kvb.de
www.architekten-kvb.de

GEMEINDE KRESSBRONN AM BODENSEE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„ALTENPFLEGEHEIM HAUS ST. KONRAD“ TEILÄNDERUNG

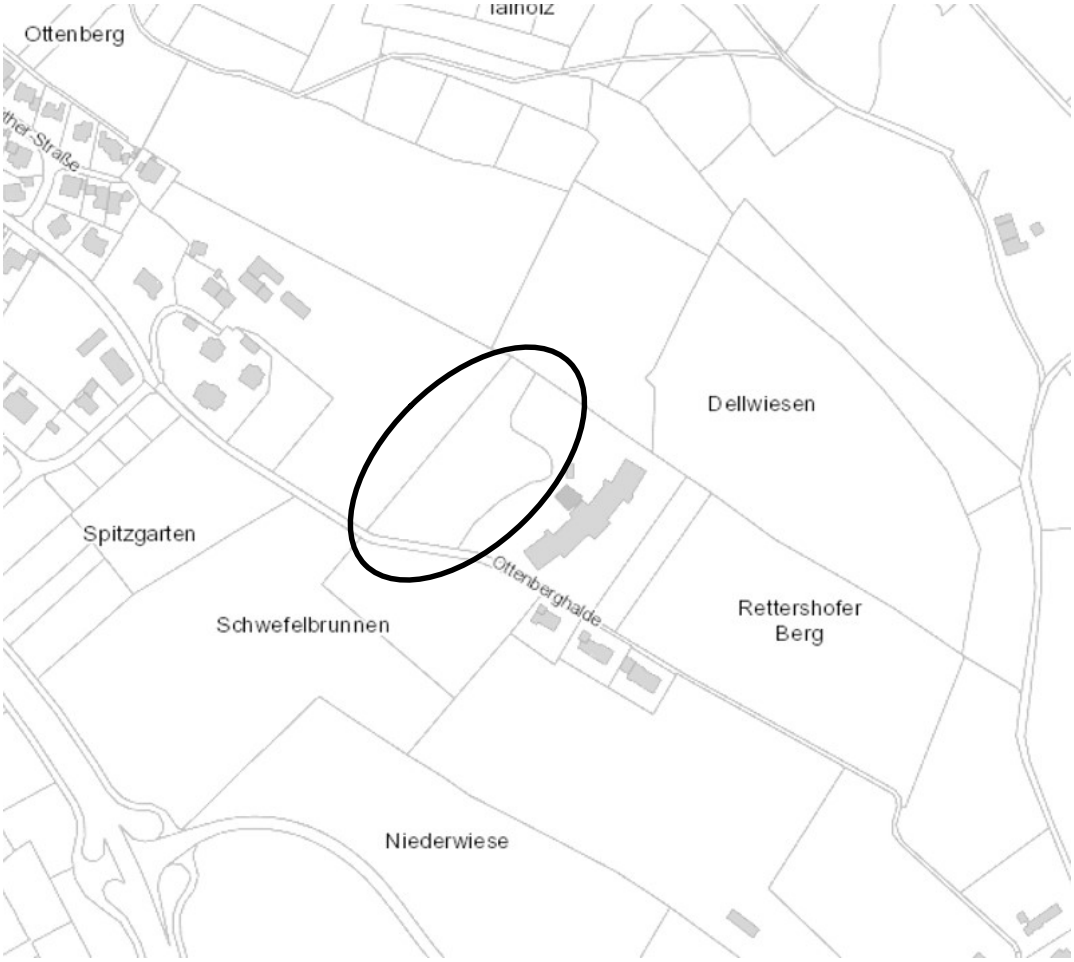
TEXTLICHER TEIL MIT PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

RECHTSPLAN

08.07.2020
Vorentwurf



Vorhabenträger: Stiftung Liebenau, Meckenbeuren

Stiftung Liebenau

Gemeinde Kressbronn am Bodensee
vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Altenpflegeheim Haus St. Konrad‘ Teiländerung und örtliche Bauvorschriften

A. Planungsrechtliche Festsetzungen Textteil Seite 4
B. Hinweise Textteil Seite 6
C. Örtliche Bauvorschriften Textteil Seite 9

Begründung

1 Planungsgegenstand Begründung Seite 1

2 Planinhalt und Begründung der wesentlichen Festsetzungen Begründung Seite 4

3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft Begründung Seite 6

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 'Altenpflegeheim Haus St. Konrad‘ Teiländerung besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Begründung wird beigefügt. Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Gemeinde Kressbronn für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

Bebauungsplan / textlicher Teil und Begründung / örtliche Bauvorschriften

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) zuletzt geändert durch Art. 6 Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I.S. 587).
- **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. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl.S. 313)
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 11.02.2020 (GBl. S. 37,40)

Bestandteile der Satzungen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Altenpflegeheim Haus St. Konrad' Teiländerung
  bestehend aus Lageplan im Maßstab 1:500 und Textteil vom 08.07.2020
- Örtliche Bauvorschriften vom 08.07.2020
- Außerdem werden jene Inhalte des Vorhabens – und Erschließungsplans Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge des Vorhabens abbilden (Lageplan mit Gebäudeumrissen, Außenanlagen sowie Erschließungs- und Entwässerungskonzept sowie Ansichten mit Höhen und Fassaden):
  Servicewohnen Kressbronn GMS Isny
  Vorhaben- und Erschließungsplan (Originalmaßstab 1: 500/200) vom 08.07.2020
  bestehend aus Lageplan mit Darstellung der Freianlagen sowie Ansichten

- Beigefügt ist eine gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan vom 08.07.2020

Gemäß § 12 BauGB wird zwischen dem Vorhabenträger – Stiftung Liebenau, Meckenbeuren - und der Gemeinde Kressbronn a.B. vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.
Dieser enthält u.a. Regelungen zum Inhalt und zur Durchführung des Vorhabens, zu Durchführungsterminen sowie zur Kostentragung.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Altenpflegeheim Haus St. Konrad' Teiländerung wird der Bebauungsplan ‚Altenpflegeheim Haus St. Konrad' aus dem Jahr 2007 im überplanten Teilbereich ersetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Ein Gebietstyp nach §§ 2-11 BauNVO wird nicht festgesetzt. Gemäß § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich der Teiländerung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

- Zulässig sind Wohngebäude;
- zulässig sind weiterhin Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie weitere Anlagen und Nutzungen, die dem Nutzungszweck Altenpflege / Altenwohnen dienen und das Wohnen nicht stören (z.B. Gemeinschaftsräume, Büro Case- und Care-Management, Sozialstation).

1.1 Grundfläche / Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO

a) Die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt 1750 qm für die Hauptanlagen.

b) Unter Einbeziehung der Grundflächen der Hauptanlagen sowie von Stellplätzen, Zufahrten und der Tiefgarage sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf gemäß § 19 BauNVO die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Baufläche ohne Anrechnung der festgesetzten privaten Grünflächen.

1.2 Höhe baulicher Anlagen § 16, § 18 BauNVO

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Lageplan definiert über die Gebäudehöhe (GH in Meter über Normalhöhennulll m.ü.NHN). Der obere Bezugspunkt ist bei Gebäuden der First oder die Oberkante des Daches bzw. der Attika (höchster Punkt). Untergeordnete Bauteile, Technikaufbauten, Absturzsicherungen sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung dürfen das festgesetzte Maß um max. 1,0 m überschreiten.

1.3 Anzahl der Vollgeschosse § 9 (1) 1 BauGB iVm §§ 16 und 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan.

Darüber hinaus ist als oberstes Geschoss ein Staffelgeschoss zulässig, wenn dieses i.S. § 2(6) LBO kein Vollgeschoss ist.

2. Überbaubare Grundstückflächen sowie Bauweise § 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.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

3.1 Stellplätze und Zufahrten sowie hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten privaten Grünflächen.

3.2 Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3 Tiefgaragen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den gesondert bezeichneten Flächen zulässig.

4. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Lageplan.

5. Versorgungsleitungen / Leitungsrechte § 9 (1) 13 BauGB

5.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

5.2 Im Lageplan sind die mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche festgesetzt:
– Frischwasserleitung zugunsten der Allgemeinheit
– 20 kV Leitung EnBW

5.3 Die Fläche darf nicht überbaut werden.

6. Grünflächen sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 15 BauGB § 9 (1) 20 und 25 a) BauGB

6.1 Private Grünflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan gärtnerisch zu gestalten. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sind Gebäude, Stellplätze und Lagerflächen unzulässig. Anlagen zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser sind zulässig.

6.2 An den zeichnerisch festgesetzten Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher sind
- je ein standortheimischer Laubbaum bzw.
- Gruppen von standortheimischen Sträuchern zu pflanzen.

6.3 Bei der Pflanzung sind die Artenlisten Hinweis Nr. 8 zu beachten. Die Gehölze und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Örtliche Abweichungen bis zu 5 m sind unter Beibehaltung der Gehölzanzahl zulässig. Der Erhalt vorhandener Bäume wird angerechnet.

6.4 Die im Plan festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Extensivwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. An den bezeichneten Standorten sind Obsthochstämme der Artenliste 2 (s. Hinweis Nr. 8) zu pflanzen.
Hinweis: Es handelt sich um einen flächengleichen und ökologisch gleichwertigen Ersatz für die im Bebauungsplan von 2007 festgesetzte Ausgleichsmaßnahme M1.

6.5 Flachdächer sind zu begrünen.

6.6 Im Plangebiet ist ein modifiziertes Entwässerungssystem mit getrennter Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu realisieren. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionsanlagen mit Notüberlauf in die örtliche Mischkanalisation einzuleiten. Ein fachlicher Nachweis ist im Entwässerungsgesuch im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

6.7 Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) zu verwenden. Soweit Photovoltaik- und Solarthermieanlagen verwendet werden, sind reflexionsarme Bauweisen zu verwenden (siehe Hinweis Nr. 7)

7. Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) 18 BauGB

Rebflächen gemäß Lageplan.

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 ist die Rückhaltung. Eine Versickerung ist geologisch bedingt nicht möglich. 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 Anlagen zur Sammlung, Vorbehandlung / Filtration, ggf. Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers sind entsprechend dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben.

2. 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.
Im alten Bebauungsplan wird auf eine Fläche für Bauschuttrecycling hingewiesen. Zur Entsorgung des Materials ist ein entsprechendes Verwertungskonzept mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Bodenseekreis abzustimmen.
Die im Rahmen des geotechnischen Berichts (HPC 28.08.2019 ### wird angepasst) erfolgten orientierenden abfallwirtschaftlichen Schadstoffuntersuchungen wurden lediglich geringe Bodenbelastungen (Z0) festgestellt. Die ausgebauten Materialien sind nach ihrer stofflichen Zusammensetzung, ihrer abfallwirtschaftlichen Voreinstufung und nach Organoleptik zu separieren. Auffüllungen sind auf Haufwerke zu setzen und einer Deklarationsanalytik am Haufwerk zu unterziehen.

3. Baugrund

Nach der Geologischen Karte bilden würmeiszeitliche Moränensedimente den oberflächennahen Baugrund, die von setzungsempfindlichen Bodenbildungen überdeckt sein können. Es liegt ein geotechnischer Bericht vor (HPC 28.08.2019). Danach stehen unter einem 20-25 cm mächtigen Oberboden, der umgelagert wurde, inhomogene Auffüllungen mit stark unterschiedlichen Mächtigkeiten (0,25 bis 7,0 m) an. Diese bestehen aus Schluff-, Sand-, Ton- und Kiesanteilen. Fremdbestandteile (Ziegel-, Betonbruch und Recycling-Material) liegen in unterschiedlichen Konzentrationen vor. Zudem sind im Bereich früherer Gebäude künstliche Auffüllungen, resultierend aus Kelleraufüllungen und Geländemodellierungen zu erwarten.
Im Rahmen der Baumaßnahme fallen größere Mengen überschüssigen Erdmaterials an. Bei den orientierenden Schadstoffuntersuchungen ausgewählter Mischproben wurden sowohl in der Auffüllung als auch im autochthonen Boden keine relevanten Bodenbelastungen festgestellt. Entsprechend der Kategorisierung Z0 ist das Material zur Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht geeignet. Die Verfüllung von Abgrabungen ist mit Einschränkungen zulässig. Das Recyclingmaterial darf nur mit ausreichendem Abstand zu den höchsten Grundwasserständen wieder eingebaut werden. Zur nun erforderlichen Entsorgung des Materials ist ein entsprechendes Verwertungskonzept mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Bodenseekreis abzustimmen.
Sowohl der Oberboden als auch die inhomogenen Auffüllungen als auch der Verwitterungslehm sind nur gering tragfähig, werden aber von der tragfähigen Grundmoräne unterlagert. Diese kann mittlere bis

hohe Lasten abtragen. Im Bodengutachten sind Bewertungen der Tragfähigkeit und Gründungsempfehlungen und zur Böschungssicherung enthalten.

4. Grundwasserschutz

Im Rahmen des geotechnischen Berichts (HPC) wurde im Mai/Juni 2019 in den tiefergelegenen Bohrungen Wasser angetroffen. Die gemessenen Wasserstände betrugen ca. 434 m ü.NHN und liegen damit unterhalb der Gründungssohle (ca. 435 m ü.NHN) der geplanten Gebäude. Bei den angetroffenen Waserständen handelt es sich um Hang- bzw. Schichtwasser. Aufgrund der ermittelten Wasserstände und unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen und der teilweise geringdurchlässigen Böden wird empfohlen, den Bemessungswasserstand auf Geländeoberkante festzulegen.
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).
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 / 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

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. 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. Belange der Landwirtschaft

Die infolge des Spritzmitteleinsatzes erforderlichen Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen werden eingehalten. Es ist nicht mit Gesundheitsgefahren durch die Abdrift von Pflanzenschutzmitteln zu rechnen. Die Abdrift kann durch abschirmende Strauchpflanzungen weiter gemindert werden.
Für die geplanten Rebflächen auf Flst.Nr. 657/2, die sich ebenfalls im Eigentum der Stiftung Liebenau befinden, werden soweit erforderlich privatrechtliche Regelungen zur Verminderung der möglichen Abdrift getroffen.

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 (§ 39ff Bundesnaturschutzgesetz) 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. Außerhalb dieser Zeiträume sind vor Baubeginn

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.
- Nachtaktive Insekten oder Vögel können von künstlichen Lichtquellen gestört oder getötet werden. Für die Außenbeleuchtung werden insektenfreundliche Leuchten empfohlen:
  - insektenfreundlichen Leuchtmittel (z.B. warmweiße LED-Lampen); - Lichtabstrahlung nach unten, Vermeidung von seitlichem Streulicht in die freie Landschaft, kein großflächiges Anstrahlen von Wandflächen am Siedlungsrand, - Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig wie möglich / die Betriebsdauer ist gering zu halten; - Verwendung von insektendicht gekofferten Leuchten;
- Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen, die dem neuesten Stand des Insektenschutzes entsprechen (entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas);

8. Empfehlungen zur Anbringung von Quartieren für Fledermäuse und Vögel. Obwohl nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betroffenheit von Fledermäusen oder Vögeln bekannt ist, ergibt sich im Falle einer Gehölzrodung oder von Abrissarbeiten eine Verringerung des Angebots für Tagesruheplätze. Diese sollten durch die Anbringung von Fledermauskästen und Vogelnistkästen unterschiedlicher Typen (z.B. Fa. Schwegler) ersetzt werden. Fledermauskästen sollten in den lichtärmeren Bereichen in rund 4 m Höhe und bevorzugt Richtung Süden angebracht werden. An Gebäuden eignen sich aufgesetzte Flachkästen, Einbausteine oder Spaltenquartiere im Bereich der Holzverschalungen. Für zurückgehende Vogelarten (z.B. Mauersegler, Schwalben, Gartenrotschwanz, Feldsperling) sollten Quartierangebote gemacht werden.

Artenlisten für Gehölzpflanzungen

Die nachfolgende Liste stellt eine Auswahl der Gehölzarten dar, die zur Erfüllung der Pflanzgebote im Plangebiet zu verwenden sind. Die Liste kann durch gebietsheimische Gehölze ergänzt werden. Es wird darüber hinaus auf die GALK-Straßenbaumliste (Arbeitskreis Stadtbäume der deutschen Gartenamtskonferenz siehe www.galk-Straßenbaumliste) verwiesen. Es sollen keine Gehölze gepflanzt werden, die als besondere Überträger des Feuerbrandes gelten.

1. **Laubbäume** Mindestpflanzgröße Stammumfang 14-16 cm oder Heister 300/350

Winter-Linde	Tilia cordata	Schwarz-Pappel	Populus nigra
Spitzahorn	Acer platanoides	Feld-Ahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Gemeine Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus	Stiel-Eiche	Quercus robur
Rotblühende Roßkastanie	Aesculus carnea		

2. **Obsthochstämme** Mindestpflanzgröße Stammumfang 10-12 cm
Äpfel, Birnen, Kirschen, Zwetschgen, Walnuß
regionale Sorten sind zu bevorzugen.

3. Sträucher (Mindestens 3er Gruppen Pflanzabstand 1,25m)

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Kornellkirsche	Cornus mas
schw. Holunder	Sambucus nigra	Purpur-Weide	Salix purpurea
Sal-Weide	Salix caprea	Ohrweide	Salix aurita
Haselnuss	Corylus avellana	Gemeinder Flieder	Syringa vulgaris
Strauch-/ Wildrosen			

Die Liste kann durch gebietsheimische Gehölze ergänzt werden.

9. Höhenangaben

Bis zum Jahr 1992 wurde als Höhenangabe m ü.NN verwendet. Dies wurde vom Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) abgelöst. Seit Juli 2017 ist das DHHN2016 (m ü.NHN) eingeführt. Die Abweichungen zwischen Höhe über Normalnull und Normalhöhennull betragen nur wenige Zentimeter, sodass diese im Rahmen der Bauleitplanung vernachlässigbar sind.

C. Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Altenpflegeheim Haus St. Konrad‘ Teiländerung

Hinweis: Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft. Verstöße gegen die nach § 74 Abs. 1 und 2 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedigungen) werden gemäß § 75 Ab. 2 und 3 LBO als Ordnungswidrigkeit behandelt.

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

1.2 Fassade

Bei Fassaden sind grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

1.3 Dächer

a) Zur Dachdeckung sind nur nicht reflektierende und nicht glänzende Materialien zulässig.

b) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur mit matter Oberfläche zulässig.

2. Gestaltung unbebauter Flächen / Einfriedigungen / Stützmauern § 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Freiflächen der unbebauten Grundstücke, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind gemäß § 9 LBO zu begrünen und dauerhaft als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen zu erhalten. Für die erstmalige Bauausführung gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan mit Darstellung der Freiflächen).

3. Stellplatzverpflichtung § 74 (2) Nr. 1 LBO

Es sind 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen und dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Der konkrete Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung. Der Rückbau überzähliger Stellplätze und die Herstellung zusätzlicher Stellplätze ist zulässig.

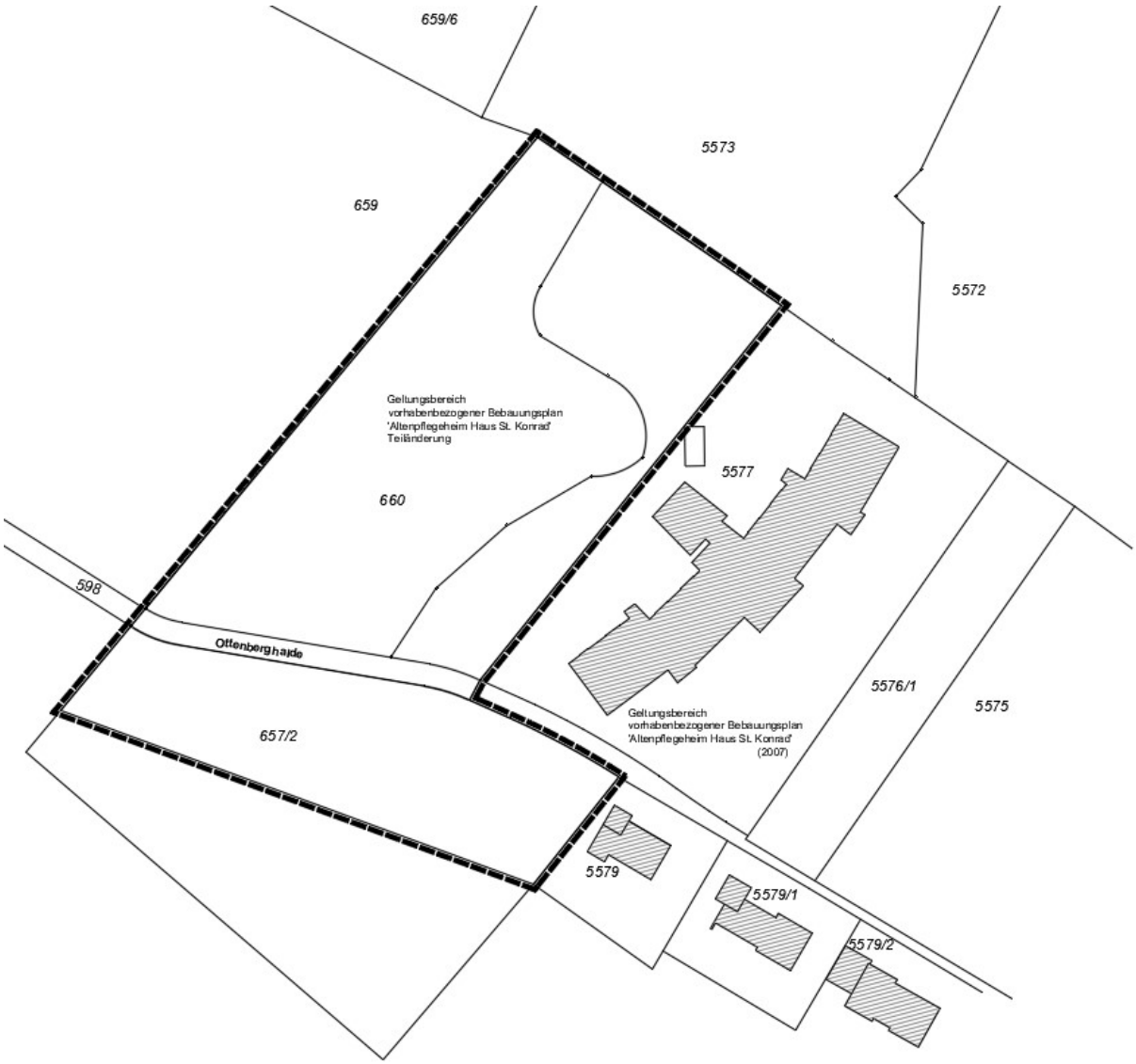
BEGRÜNDUNG

1 Planungsgegenstand

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage von Kressbronn an der Ottenberghalde. Westlich befindet sich die Siedlung am Spitzgarten. Die Planung betrifft die Teilflurstücke Nr. 660, 5577, 598 Ottenberghalde und 657/2 (genaue Abgrenzung siehe Lageplan). Das Plangebiet umfasst ca. 1,29 ha. Die Höhenlage beträgt ca. 432 bis 439 m über Normalhöhennull NHN.

Die Fläche westlich des bestehenden Altenpflegeheims wurde bisher von diesem als Freifläche, Zufahrt und für Stellplätze genutzt. Die äußere Verkehrsanbindung des Gebiets erfolgt über den Spitzgartenweg und die Ottenberghalde.



1.2 Ausgangslage, Planungsziele und Planerfordernis

Die Stiftung Liebenau ist Betreiberin des Altenpflegeheims St. Konrad an der Ottenberghalde. Die Einrichtung wurde auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Altenpflegeheim Haus St. Konrad' (2007) realisiert. Die Stiftung Liebenau ist Eigentümerin der Flurstücke 660 und 5577. Das Flurstück 5577 wurde jedoch im Wege des Erbbaurechts an die Fränkel AG, FN vergeben. Die Liebenau Leben im Alter gGmbH ist Mieterin und Betreiberin des Pflegeheims.

Bis zum Jahr 2030 wird die Zahl der Pflegebedürftigen von derzeit ca. 2,6 Mio. auf ca. 3,4 Mio. steigen. Die Friedrich-Ebert-Stiftung geht von 3,9 Mio. aus. Gleichzeitig reduzieren sich die familiären Hilferessourcen – aus Gründen einer erhöhten Mobilität der Mittleren Generation.
Die Stiftung Liebenau möchte mit der geplanten Erweiterung auf die demografische Entwicklung und veränderte Ansprüche der Altenpflege reagieren. Die Anforderungen an Wohnen, Betreuung und Pflege älterer Menschen haben sich in den letzten Jahren verändert. Es werden vermehrt variable, bedarfsorientierte Formen des altengerechten Wohnens nachgefragt. Ein Großteil der Menschen wünscht sich ein selbstbestimmtes Älterwerden. Dafür sollen westlich des bestehenden Altenpflegeheims barrierefreie Wohnungen unterschiedlicher Größe realisiert werden. Die Wohnungen sollen für unterschiedliche Pflegegrade und Pflegebedürfnisse geeignet sein. Hierbei können auch Pflege- und Betreuungsangebote sowie z.B. der Mittagstisch im benachbarten Altenheim mitgenutzt werden. Der Vorhabenträger nennt dieses Konzept ‚*Service*Wohnen'. Es bietet fließende Übergänge zwischen Wohnen, Betreuung und Pflege für ältere Menschen. Bei größerem Betreuungsbedarf kann in das benachbarte Haus St. Konrad umgezogen werden.
Auf Basis eines Hochbauentwurfes der GMS Freie Architekten, Isny im Allgäu (06/2020) sollen die bestehenden Gebäude an der Ottenberghalde ergänzt werden.
Das Plangebiet der Teiländerung überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Altenpflegeheim Haus St. Konrad' aus dem Jahr 2007. Mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB soll der rechtskräftige Bebauungsplan in seinem westlichen und südlichen Teilbereich geändert werden. Der alte Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet ‚Altenpflegeheim' fest. Die überbaubare Grundfläche ist im alten Plan auf den östlichen Grundstücksteil begrenzt. Zulässig ist dort eine Bebauung bis 1700 qm Grundfläche und mit gestaffelten Gebäudehöhen (ca. 10 bis 16 m über der Erschließungsstraße). Diese Bebauung ist realisiert. Unter anderem aufgrund von Abweichungen bei Art der Nutzung sowie im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Grünflächen wäre das Bauvorhaben nach dem bestehenden Planungsrecht nicht zulässig. Die vorgesehene Bebauung erfordert eine planerische Steuerung durch die Gemeinde Kressbronn.

1.3 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 weist eine bauliche Vorprägung auf und ist erschlossen. Die Maßnahme stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung. Sie dient der Nachverdichtung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Durch die Erweiterung des vorhandenen Altenpflegeheims und die Nutzung des dort vorhandenen Betreuungsangebots scheiden Alternativstandorte und damit die Inanspruchnahme neuer Flächen aus.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt mit ca. 1750 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.

Die im Bebauungsplan von 2007 festgesetzte Ausgleichsfläche M1 (Streuobstwiese) wurde bislang noch nicht realisiert, da der südliche Teil stärker als Rebanbaufläche genutzt werden soll. Die Ausgleichsmaßnahme wird auf dem gleichen Flurstück Nr. 657/2 nach Norden verschoben und flächengleich (1450 qm) und ökologisch gleichwertig ersetzt. Die auf Flst.Nr. 657/2 vorhandenen Rebanbauflächen werden südlich angrenzend ergänzt.

Durch die Teiländerung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2007 sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Belange des Naturschutzes werden bei der Planung berücksichtigt.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn-Langenargen als Sondergebiet ‚Altersheim' dargestellt. In der 2. Flächennutzungsplanfortschreibung (Planungsstand 2018) ist ebenfalls eine Ausweisung als Sondergebiet ‚Altersheim' vorgesehen. Die südlich der Ottenberghalde dargestellte Ausgleichsfläche wird in leicht abweichender Form, jedoch flächengleich südlich der Ottenberghalde realisiert. Damit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Planung tangiert keine ausgewiesenen Schutzgebiete. Das nördlich gelegene Landschaftsschutzgebiet ‚Seenplatte und Hügelland südlich der Argen und Nonnenbachtal' wird nicht beeinträchtigt. Die Planung widerspricht nicht den Darstellungen des Regionalplanes. Das Plangebiet tangiert keine Vorranggebiete für Landschafts- und Naturschutz und keinen regionalen Grünzug.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Altenpflegeheim Haus St. Konrad' (2007). In der östlichen Teilfläche wurde das Altenpflegeheim realisiert. Im westlichen Grundstücksteil sind dort keine überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen. Im westlichen Teil waren ca. 2950 qm als private Grünfläche festgesetzt. Darin waren 26 Baumpflanzgebote enthalten. 18 weitere Baumpflanzungen waren südlich der Ottenberghalde festgesetzt. Nichthochbauliche Nebenanlagen wie Zuwegungen, Anlieferungszone und Stellplätze waren außerhalb der festgesetzten Grünflächen zulässig.

Die Ausgleichsflächen für den damaligen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (M1) befinden sich südlich der Ottenberghalde. Die Maßnahme wurde bislang nicht umgesetzt. Diese Fläche wird im Rahmen der Teiländerung flächengleich entlang der Ottenberghalde angeordnet. Mit Inkrafttreten der Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Altenpflegeheim Haus St. Konrad' aus dem Jahr 2007 im überplante Teilbereich ersetzt. Im östlichen Teilbereich bleibt der Bebauungsplan von 2007 rechtswirksam.

2 Planinhalt und Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.1 Städtebaulicher Entwurf und Grundzüge der Hochbauplanung

Nach der vorliegenden Planung (GMS Isny) sind westlich des bestehenden Altenheims vier kubusartige Baukörper vorgesehen. Die Kuben gruppieren um ein eingeschossiges Gemeinschaftsgebäude. Das Haus Nr. 1 an der Ottenberghalde ist 2-geschossig, die übrigen 3 Gebäude sind 3-geschossig – jeweils mit einem zusätzlichen, zurückgesetzten Staffelgeschoss im Dach. Diese sind keine Vollgeschosse. Die Gebäude nehmen insgesamt eine Fläche von ca. 1700 qm ein. In den Gebäuden befinden sich neben Wohnungen auch Gemeinschaftsräume und Büroräume für das Case- und Caremanagement. Alle Wohnungen sind gut belichtet und erhalten Balkone, die nach Südwest oder Südost ausgerichtet sind. Die Gebäude werden erdgeschossig durch einen Erschließungsgang barrierefrei miteinander verbunden. Dieser erschließt ebenfalls den zentralen Gemeinschaftsraum. In einer Tiefgarage werden ca. 20 Stellplätze untergebracht. Diese wird über die vorhandene Zufahrt an der Westseite des Areals angefahren. Die übrigen Stellplätze sind entlang der Zufahrt und inneren Erschließung untergebracht.

Südansicht Ottenberghalde

Nordansicht

Westansicht

Art der Nutzung. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird auf die Festsetzung eines konkreten Baugebietstyps nach Baunutzungsverordnung verzichtet. Die zulässige Nutzung wird im Durchführungsvertrag genau bestimmt. Die vorgesehene Nutzung ‚betreutes Wohnen' entspricht nicht mehr der bisherigen Gebietsfestsetzung Sondergebiet ‚Altenpflegeheim'. Obwohl zunächst nur Wohnungen vorgesehen sind, wäre künftig auch eine Ergänzung der Nutzung durch Betreuungs- oder Pflegeeinrichtungen mit entsprechend geringem Störgrad denkbar, ohne dass dies einer Änderung des Bebauungsplans bedarf.

Das Maß der Nutzung wird entsprechend der vorliegenden Planung und in Anlehnung an den alten Bebauungsplan in der Grundfläche begrenzt. Dies gilt auch für die zulässige Höhe baulicher Anlagen. Die geplanten Gebäude sind ca. 9-12 m hoch. Dies ermöglicht die Realisierung der vorgelegten Hochbauplanung. Die Gebäude erhalten 2-3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss.

2.2 Erschließung

Verkehr. Das Plangebiet ist über die Ottenberghalde erschlossen. Die öffentliche Verkehrsfläche entspricht dem Fortführungsnachweis der Katastergrenzen von 2012 und stimmt mit dem vermessenen Straßenverlauf überein. Die Straßenbreite von 5,2 m ist für den Begegnungsverkehr Pkw / Lieferwagen ausreichend. Der im alten Bebauungsplan von 2007 geplante Straßenverlauf verlief um bis zu ca.2 m weiter nördlich (siehe gestrichelte Linie im Lageplan). Diese Verschiebung wurde nicht umgesetzt. Im Rahmen der Teiländerung wird diese Diskrepanz zwischen altem Bebauungsplan und aktuellem Katastereintrag bereinigt. Um die Belastung der Anwohner an der Ottenberg-

halde durch Wirtschaftsverkehr und Andienung möglichst gering zu halten, wurde die Zufahrt an die westliche Grundstücksgrenze gelegt. Diese Zufahrt wird auch für die geplante Tiefgarage mitgenutzt. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist gewährleistet. Die Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Elektrizität sind über das bestehende Netz sichergestellt.

Stellplätze

Die Neuerrichtung baulicher Anlagen löst eine Stellplatzpflicht aus. Die erforderlichen Stellplätze werden sowohl oberirdisch als auch in Tiefgaragen untergebracht. Bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze wurde der Bedarf des bestehenden Altenpflegeheims einschließlich Mitarbeiter und Besucher berücksichtigt. Dies sind ca. 21 Stellplätze. Analog der Landesbauordnung werden erforderliche Stellplätze pro Wohneinheit in den örtlichen Bauvorschriften textlich festgesetzt. Der Stellplatzschlüssel wurde gegenüber den Richtzahlen der LBO (1 Stellplatz pro Wohnung) spezifisch auf das Bauvorhaben und den Motorisierungsgrad der geplanten Nutzung Altenwohnen sowie den zu erwartenden Besucherverkehr auf 0,5 abgesenkt. Geplant sind Wohneinheiten für eine Person und für 2-Personen. Unter Berücksichtigung von ca. 21 erforderlichen Stellplätzen für das bestehende Pflegeheim werden auf dem Gesamtgelände insgesamt ca. 60 Stellplätze (davon ca. 20 in einer Tiefgarage) realisiert. Damit wird der Bedarf gedeckt. Die Anordnung der Stellplätze ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Entwässerungssystem / Regenwasserbehandlung

Im Plangebiet wird ein modifiziertes Entwässerungssystem realisiert mit getrennter Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird in die in der Ottenberghalde befindliche Mischkanalisation eingeleitet. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Hofflächen wird oberflächennah auf dem Grundstück gesammelt. Die im Norden des Geländes bestehende Retentionsmulde wird unter Berücksichtigung der Neuversiegelung vergrößert. Ein Notüberlauf wird nach wie vor an den Mischkanal angeschlossen. Die Anlagen zur Sammlung und Retention des Niederschlagswassers werden vom Grundstückseigentümer erstellt und dauerhaft funktionsfähig gehalten. Die Grundstücksentwässerung wird für das Bauvorhaben in der Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Entwässerungsgesuch) konkretisiert. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers entlasten die Abwasseranlagen und vermindern die hydraulische Belastung des Gewässers.

2.3 Grünflächen

Die landschaftliche Einbindung der Süd- West- und Nordseite werden Baumpflanzungen vorgesehen. Diese gliedern und beschatten die Freiflächen. Im Norden des Grundstücks wird die festgesetzte private Grünfläche vorrangig zur Versickerung des Niederschlagswassers verwendet. Ein Teil der Dächer und der Tiefgargendecke werden zur Verminderung des anfallenden Regenwassers begrünt. Für die Gesamtfläche einschließlich des östlich gelegenen Bestandsgebäudes liegt ein Vorentwurf für die Freiraumplanung vor. (Stüber Landschaftsarchitekten / Freiraum Süd / Ravensburg 05/2020) vor. Die Inhalte wurden, soweit sie den Änderungsbereich betreffen berücksichtigt. Südlich entlang der Ottenberghalde wird die Ersatzfläche für die im alten Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche M1 angeordnet. Südlich anschließend werden Erweiterungsflächen für die vorhandene Rebfläche realisiert. Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

2.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die betroffenen Flurstücke Nr. 660, 5577 und 657/2 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück Nr. 5577 wurde im Erbbaurecht an die Fränkel AG vergeben. Die Liebenau Leben gGmbH ist Mieterin und Betreiberin der Einrichtung. Die Flächen stehen für die Planung zur Verfügung. Die Ottenbergstraße (Flst.Nr. 598) ist eine Gemeindestraße.

2.5 Flächenbilanz

Baufläche (ohne Gebietstyp)	7.200 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	425 qm
Private Grünfläche (Nord)	1.710 qm
private Grünfläche (Süd)	1.500 qm
Fläche für die Landwirtschaft (Reben)	2.065 qm
Gesamt	12.900 qm

3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,29 ha. Die Fläche nördlich der Ottenberghalde wird bereits seit den 1950er Jahren durch das damalige Altenheim St. Konrad genutzt. Das heutige Gebäude auf Flst.Nr. 5577 stammt aus dem Jahr 2007. Westlich des Bestandsgebäudes befinden sich die Zufahrt mit Stellplätzen sowie Freiflächen des Pflegeheims. Die geplante Erweiterung soll im Bereich dieser Freiflächen entstehen. Sie basiert auf dem vorgelegten Nutzungskonzept des Vorhabenträgers. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung und auch kein Umweltbericht erforderlich. Die Planung berücksichtigt die im Bebauungsplan von 2007 festgesetzte Ausgleichsfläche M1. Hier wurde auf 1450 qm eine extensive Streuobstwiese festgesetzt. Die Fläche wird in veränderter Form unmittelbar südlich der Ottenberghalde festgesetzt. Die Ersatzfläche bemisst ebenfalls 1450 qm und ist ökologisch gleichwertig. Gemäß dem Entwicklungsziel (siehe auch Umweltbericht zum alten Bebauungsplan) soll hier dauerhaft eine Extensivwiese mit Obsthochstämmen umgesetzt werden. Im Änderungsbereich werden in Anlehnung an den alten Bebauungsplan Baumpflanzungen festgesetzt. Am südlichen Rand des Plangebiets werden ähnlich wie dies bereits im alten Bebauungsplan von 2007 vorgesehen, die vorhandenen Rebflächen erweitert. Eine Beeinträchtigung eines Schutzgebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegt nicht vor. Die Planung betrifft keine sonstigen Schutzgebiete und keine nach § 32 NatSchG geschützten Biotope.

Im Plangebiet sind derzeit folgende Nutzungen vorhanden:

- asphaltierte Zufahrten und Nebenwege sowie Stellplätze ca. 2250 qm
- Rasenfläche mit Ziergehölzen ca. 6650 qm
- Im Bereich der Grünfläche befindet sich eine Retentionsmulde eine Fläche mit Auffüllungen
- Südlich der Ottenberghalde befinden sich auf 3565 qm landwirtschaftliche Nutzflächen (Intensivgrünland und Rebflächen). Diese Fläche grenzt südlich an den abgebildeten Aufmaßplan an.

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

Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Der artenschutzrechtliche 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 mit dem Ziel, einen günstigen Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten langfristig zu bewahren. Sie gelten nicht nur für den Abriss und die Baufeldfreimachung im Vorfeld der Baumaßnahme, 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.

Zur Ermittlung welche planungsrelevanten Artengruppen/Arten im Gebiet vorkommen können, wurde zunächst unter Zuhilfenahme des Zielartenkonzepts und der Daten zur Biotopkartierung des Landes Baden-Württemberg geprüft, ob geeignete nutzbare Lebensräume oder Strukturen vorkommen. Schutzgebiete und geschützte Biotope sind von der Planung ebensowenig betroffen wie wichtige Potentialflächen im Biotopverbund. Als geeignete Habitatstrukturen kommen überwiegend wertvolle Biotoptypen der offenen/halboffenen Kulturlandschaft in Betracht:
- arten- und strukturreiches extensiv genutztes Dauergrünland oder extensive Äcker (Sonderstandorte trocken, feucht und nass-/ Magerrasen, Sandäcker, Brachestadien)
- Streuobstwiesen
- ausdauernde Ruderalfluren,
- Gehölzbestände (standortgerecht, naturraumtypisch) Waldbestände einschl. Waldsäume)
- Gewässer, Uferstrukturen und Verlandungszonen
- vegetationsfreie bis -arme besondere Strukturen (Felsbildungen, Geröllhalden etc.)

Als mögliche Wirkungen der Planung bzw. des Vorhabens können benannt werden:
- Abbruch alter Gebäude / Neuerrichtung von baulichen Anlagen und Zuwegungen
- Veränderungen der Bodenoberfläche / Überbauung von Lebensräumen
- Beseitigung von Vegetation
- Beeinträchtigung durch Baulärm / durch Beleuchtung und Frequentierung / Verkehrszunahme
- Tierfallen (Schächte, Gullis, Regenfallrohre, Glasscheiben)

Ziergärten sind für vergleichsweise wenige Artengruppen attraktiv. Es handelt sich um eine strukturarme und wenig naturnahe Fläche mit geringem Biotopwert und ohne höherwertige Habitatstrukturen. Die Fläche enthält keine bedeutsamen Gehölzstrukturen. In den Freiflächen wurden in den vergangenen Jahren überwiegend Ziergehölze gepflanzt. Die Vegetation des Gebiets lässt sich keinem geschützten Biotoptyp und keinem FFH-Lebensraumtyp zuordnen. Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung im Biotopverbund. Die unmittelbare Umgebung ist landwirtschaftlich intensiv genutzt. Ca. 50 nördlich der geplanten Bauflächen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet ‚Seenplatte und Hügelland südlich der Argen und Nonnenbachtal'. Höherwertige Landschaftselemente finden sich sowohl im nördlich gelegenen Hügelland als auch in den südlich gelegenen Feuchtwiesen bei Retterschen.

Durch die Planung werden ca. 10 Gehölzneupflanzungen gerodet. Es erfolgen jedoch entsprechende Ersatzpflanzungen, sodass die Brut- und Nahrungsbedingungen sich dauerhaft nicht verschlechtern. Der Umfang der festgesetzten Gehölzpflanzungen entspricht etwa den Festsetzungen des alten Bebauungsplans. Daher ist nicht mit einer relevanten Entwertung des Lebensraums zu rechnen. Verstöße gegen das Artenschutzrecht können bei Vogelarten vermieden werden, wenn notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden (siehe Hinweis Nr. 7 zum Artenschutz).
Da alle in Europa wildlebenden Vogelarten unter die Regelung des § 44 BNatSchG fallen, ist damit zu rechnen, dass zumindest weitverbreitete Arten vom Vorhaben betroffen sind. Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird. Aufgrund fehlender Naturnähe und geeigneter Habitatstrukturen ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten oder eine besondere tierökologische oder floristische Bedeutung des Plangebiets. Auf eine weitergehende Artenerfassung und auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird verzichtet. Eine abschließende Entscheidung trifft die untere Naturschutzbehörde.

Das Plangebiet enthält Freiflächen und Nebenanlagen in Form von Stellplätzen und Zufahrten. Es ist mit häufigen und anspruchslosen Vogelarten der Kulturlandschaft und der Siedlungen zu rechnen, die am Ortsrand von Kressbronn ausreichende geeignete Habitate in Gärten vorfinden. Solche Vögel sind weit verbreitet und ungefährdet. Sie brüten häufig in Dachrinnen oder am Dachrand. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu verhindern, müssen beispielsweise der Abriss von Gebäuden oder Gehölzrodungen außerhalb der Brutperiode stattfinden. Begrenzte Revierverluste haben keine relevanten Auswirkungen auf die lokalen Bestände. Aufgrund der fehlenden Naturnähe des Plangebiets ist nicht damit zu rechnen, dass streng geschützte Vogelarten im Gebiet brüten.

Das Plangebiet ist auch weiterhin wie bisher eingeschränkt als Brut- und Nahrungshabitat für die Vogelwelt nutzbar. Die Bedingungen werden durch die vorgesehenen Gehölzpflanzungen wiederhergestellt bzw. verbessert. Beispielsweise Haussperlinge, die inzwischen der Vorwarnstufe der Rote Liste der bedrohten Arten zugeordnet werden, werden auch in den neuen Gebäuden Brutmöglichkeiten vorfinden. Aufgrund des hohen Flächenanteils an Intensivobstanlagen kommen anspruchsvollere Arten der freien Feldflur und des strukturreichen Offenlands nicht vor. Die Bedingungen für gebäudebrütende Vögel können durch zusätzliche Nisthilfen verbessert werden. Gebäudeabrisse sind nicht vorgesehen. Um Verluste während der Brutzeit zu vermeiden, müssen notwendige Gehölzrodungen grundsätzlich in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen. In der Umgebung wurden auch überfliegende Rotmilane, Mäusebussarde und Turmfalken beobachtet. Das Plangebiet ist jedoch für diese Arten kein Brutrevier, da geeignete Horstbäume fehlen. Nahrungshabitate für Greifvögel bleiben in der Umgebung erhalten. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände infolge der Umsetzung der Planung ist nicht zu erwarten.

Die Freiflächen können darüber hinaus als Jagdgebiet von siedlungstoleranten Fledermäusen genutzt werden. Fledermäuse unterliegen dem strengen Artenschutz. Grundsätzlich nutzen Fledermäuse im seenahen Siedlungsbereich Tagesquartiere in Baumhöhlen, an Gebäudefassaden, in Dächern und in offenen Schuppen. Diese sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als Winterquartiere kommen überwiegend frostfreie und zugängliche Keller und Dachstühle in Frage. Geeignete Höhlenbäume sind nicht vorhanden, Gebäudeabrisse sind nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen kann mittelfristig grundsätzlich gemindert werden, wenn im Außenbereich insektenfreundliche Leuchten mit geringer Lockwirkung verwendet werden (siehe Hinweis Nr. 7 zum Artenschutz).

Für Reptilien (Zauneidechsen) fehlen gut besonnte, locker bewachsene Ruderalflächen sowie ungestört gelegene sandige Untergründe, die sich für die Eiablage und zur Überwinterung eignen. Das Vorkommen einer stabilen Population ist 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. Mehrschürige Wiesen und Zierrasen stellen keine geeigneten Habitate dar.
Durch die Bebauung kommt es zum Verlust einer Freifläche, die dem Altenpflegeheim zugeordnet war. Für zu rodende Gehölze werden Ersatzpflanzungen vorgenommen. Der Bebauungsplan enthält als grünordnerische Festsetzungen neben Pflanzgeboten für standortheimische Gehölze die Ausweisung von privaten Grünflächen, ein modifiziertes Entwässerungssystem und eine Reduzierung der Versiegelungen im Bereich privater Stellplätze. Die festgesetzten Strauchpflanzungen verbessern auch der Abschirmung der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln.

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 am Rand der Ortslage von Kressbronn häufig vorkommen, würde der Verlust einzelner Nahrungshabitate nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der freilebenden Tierwelt führen, da geeignete Ausweichmöglichkeiten ausreichend vorhanden sind. Es sind keine relevanten negativen Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten zu erwarten. Die bestehenden Habitatstrukturen lassen eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung nicht geboten erscheinen. Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (siehe Hinweis Nr. 7) sind keine artenschutzrechtlichen Verstöße zu erwarten. Eine artenschutzgerechte Umsetzung ist im Rahmen der Baumaßnahmen sicherzustellen. Belange des Artenschutzes stehen der Teiländerung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Boden / Fläche

Nach der geologischen Karte bilden würmeiszeitliche Moränensedimente die oberflächennahen Schichten, die in der Muldenlage von anmoorigen Bodenbildungen überdeckt sein können. Baugrundbohrungen aus dem Jahr 2003 haben überwiegend einen 1,0 bis 5 m mächtigen Verwitterungslehm erbohrt, dem zur Tiefe ein Geschiebemergel folgt. Aufgrund der vorangegangenen Nutzung – im nordwestlichen Grundstücksteil befand sich bis zu seinem Abriss im Jahr 2007 die Altenwohnanlage St. Konrad – ist das gesamte Bodengefüge anthropogen überformt. Das Abbruchmaterial des ehemals 4-5 geschossigen Altgebäudes wurde auf dem Grundstück verfüllt. Dazu wurde im alten Bebauungsplan eine Fläche für Bauschuttrecycling für eine Anschüttung von ca. 1-2 m in den Lageplan aufgenommen.

Auf dem östlich angrenzenden Flurstück 5577 wurde ein Altenpflegeheim neu errichtet. Die Fläche wurde nach dem Abriss des Altgebäudes komplett neugestaltet, es wurden die südwestliche Zufahrt und Stellplätze angelegt. Danach wurde das Flurstück 660 überwiegend als Freifläche und als Fahrerschließung durch das Pflegeheim genutzt.

Im Plangebiet wird aufgrund der Nachverdichtung eine zusätzliche Bodenversiegelung durch Hauptanlagen von ca. 1600 qm planungsrechtlich vorbereitet. Von der geplanten Tiefgarage liegt ein Anteil von ca. 600 qm außerhalb der Gebäude. Dieser Anteil wird teilweise erdüberdeckt und steht als nutzbarer Freiraum zur Verfügung. Die ebenerdigen Stellplätze und Gehwege können zumeist nicht mit sickerfähigen Belägen ausgeführt werden, da dies einer rollstuhlgerechten Nutzung entgegenstehen würde. Neben der festgesetzten privaten Grünfläche (ca. 1700 qm) werden nördlich der Ottenberghalde ca. 2000 qm Freiflächen gärtnerisch gestaltet. Dazu kommen ca. 3500

qm unversiegelte Fläche südlich der Ottenberghalde. Damit bleibt ca. die Hälfte der Flächen im Plangebiet unversiegelt. Im Vergleich zum Bestand wird eine Fläche von max. 3000 qm (Gebäude, Nebenanlagen und Wege) zusätzlich überbaut. Die Nachverdichtung erfolgt zu Lasten bisheriger Grünflächen. Durch die vorgesehenen naturnahen Gehölzpflanzungen werden Bodenflächen verbessert und die Bodenfunktionen gefördert. Es handelt sich um eine flächensparende Planung unter Nutzung vorhandener Infrastruktur.

Wasser

Im Plangebiet befindet sich eine Bachverdolung. Der Bach entspringt östlich des Plangebiets. Das anfallende Niederschlagswasser wird zunächst in eine private Rückhaltung eingeleitet. Diese wird auf ein 100-jährliches Ereignis dimensioniert und an die Bachverdolung angeschlossen. Die Einleitung in die Bachverdolung wird entsprechend dem natürlichen Abflussverhalten mit 10-15 l pro s x ha gewählt. Der Notüberlauf entwässert in den Mischkanal. Die vorhandene Retentionsmulde im Norden des Plangebiets wird falls dies erforderlich ist entsprechend vergrößert. Die teilweise begrünten Dächer und Tiefgaragenflächen bewirken eine Verminderung der Regenwasserabflussspitzen. Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht keine relevante Beeinträchtigung des Wasserhaushalts. Eine Konkretisierung der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Klima und Luft

Frischluftschneisen werden durch die Planung nicht betroffen. Kaltluftabfluss und Klimaaustausch werden durch die neuen Baukörper nicht behindert. Beeinträchtigungen des Lokalklimas bleiben auf das Plangebiet beschränkt. Das Gebiet besitzt keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion für den benachbarten Siedlungsraum. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten. Gesunde Wohnverhältnisse und eine ausreichende Durchlüftung bleiben erhalten.

Landschafts- bzw. Ortsbild, Erholung und menschliche Gesundheit

Durch die vorhandene Bebauung ist das Landschaftsbild vorbelastet. Das vorgelegte Nutzungskonzept kann nur in Angliederung an das vorhandene Altenpflegeheim und dessen Betreuungsangebot realisiert werden. Aufgrund der exponierten Lage mit Blick auf den Bodensee und die Alpenkette hat das Gebiet allerdings eine landschaftsbildprägende Bedeutung. Die geplanten dreigeschossigen, kompakten Baukörper fügen sich in ihrer Struktur in die umgebende Bebauung ein. Es ist eine Begrünung der Freiflächen mit Gehölzpflanzungen vorgesehen. Eine wirksame Grüneinbindung wird nach Realisierung der südlich der Ottenberghalde geplanten Streuobstwiese erreicht werden. Die 2-3geschossigen Gebäude bleiben bei Höhen von 10-12 m im Bereich der Baumkronen. Mit den Baumpflanzungen können Beeinträchtigungen des Ortsbildes und unerwünschte Fernwirkungen vermieden werden. Dennoch bleibt die Sicht über den Bodensee und die Alpenkette weitgehend erhalten. Die geplanten Rebflächen fügen sich ebenfalls gut in das vorhandene Bild der Bodennutzungen ein. Südlich der Ottenberghalde ist als zusätzliches Ausstattungselement ein Landschaftsbalkon vorgesehen, der als attraktiver Aussichtspunkt die Erholungseignung der Fläche erhöht. Nachteilige Wirkungen für die menschliche Gesundheit infolge der Planung sind insgesamt nicht zu erwarten.
Die Tiefgaragenzufahrt und die Fahrerschließung bleiben abgewandt im Nordwesten des Grundstücks. Es wird kein Lärmkonflikt aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens gegenüber der benachbarten Bebauung (Altenpflegeheim und Wohngebäude) an der Ottenberghalde gesehen.
Es besteht keine Gesundheitsgefährdung durch die Abdrift von Pflanzenschutzmitteln aus den westlich und nördlich benachbarten Obstplantage. Es wird ein ausreichender Abstand zur Bebauung eingehalten.

Kultur- und Sachgüter / natürliche Ressourcen
Auf dem Gelände befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Es werden keine landwirtschaftlich nutzbaren Flächen beansprucht.

Fazit. Aufgrund 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 keine relevante zusätzliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes infolge der Planung zu erwarten. 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.

4 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen dienen der Sicherung grundlegender baugestalterischer Ziele. Bauliche Anlagen sollen sich in gewachsene Baustruktur einfügen. Sie ergeben einen Gestaltungsrahmen im Sinne des städtebaulichen Gebietscharakters und werden nur im erforderlichen Umfang formuliert, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung genügend Spielraum zu belassen. Die abgestimmte Detaillierung des Vorhaben- und Erschließungsplans macht keine umfangreichen örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Der Regelumfang wird geringgehalten, da die gestalterischen Inhalte durch die Vorhabenpläne ausreichend beschrieben sind. Die örtlichen Bauvorschriften geben einen Rahmen für eventuelle spätere bauliche Veränderungen an den Gebäuden. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist angesichts der Umgebungsbebauung, der geplanten Höhenstaffelung und der vorgesehenen Randeingrünung nicht zu erwarten.

Gestaltung der Gebäude
Im Plangebiet sind grelle Farben oder glänzende Materialien im Bereich der Fassaden- und Dachflächen unzulässig. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft und des Landschaftsbildes soll damit vermieden werden. Hinsichtlich der Dachformen wurde im Hinblick auf eine ruhige Dachlandschaft die Zulässigkeit auf Flachdächer beschränkt.

Neben Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur. Die Gemeinde Kressbronn am Bodensee befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Dennoch sollten sich auch diese Elemente in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Eine dominante Fernwirkung soll vermieden werden. Die geplanten Flachdächer werden begrünt oder zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Eine ausreichende Begrünung der Gebäude und Freiflächen stellt einen Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen dar und dient der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Die Anlegung der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen sowie eine Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch.
Die Gestaltung der Außenanlagen wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan / Freiflächenplan konkretisiert.

Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzzahl ist gegenüber den Richtzahlen der LBO (1 Stellplatz pro Wohnung) abgesenkt. Der Stellplatzschlüssel wurde spezifisch auf das Bauvorhaben und den Motorisierungsgrad der geplanten Nutzung sowie den zu erwartenden Besucherverkehr angepasst. Anzahl und Lage der Stellplätze werden im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert. Der konkrete Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.