kienzlevögeleblasberg

Kienzle Vögele Blasberg GmbH
Architekten und Stadtplaner

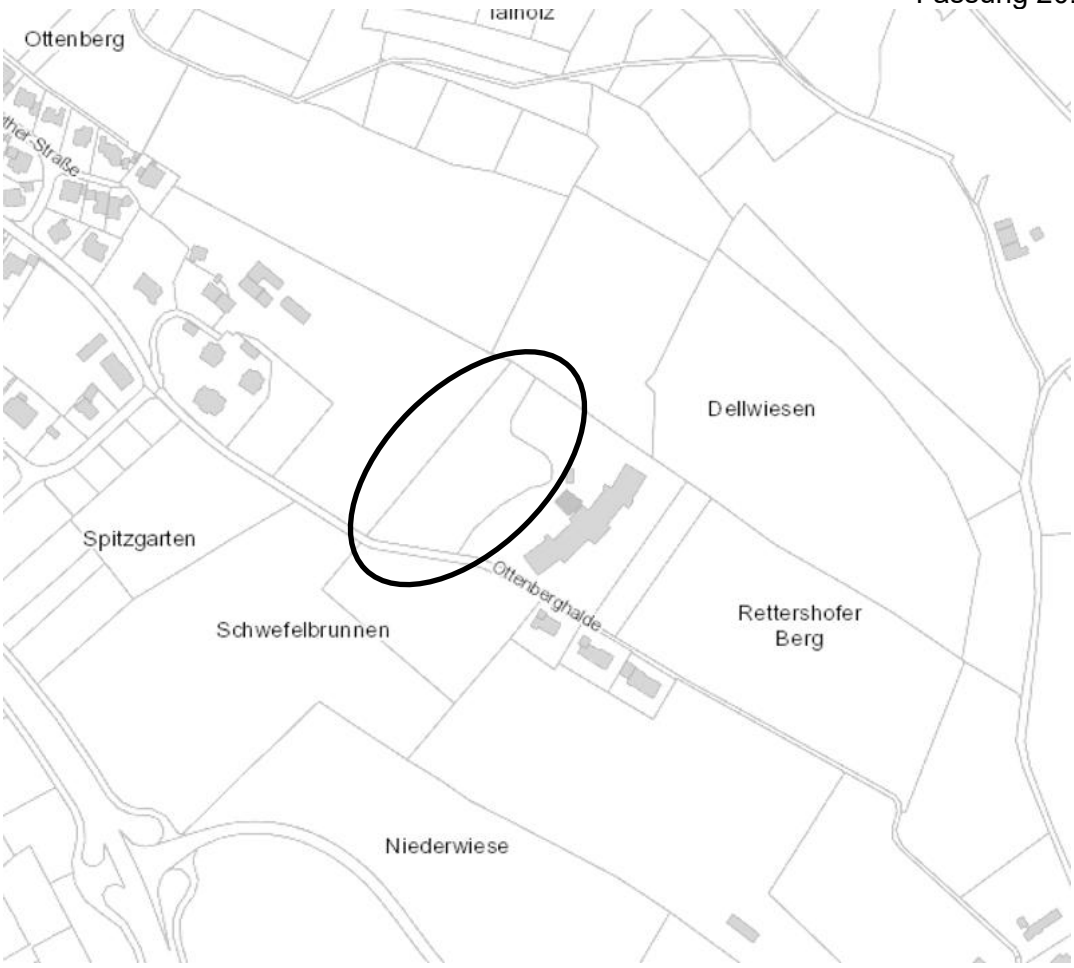
Eugenstraße 75
88045 Friedrichshafen
Tel.: +49 7541 938 750
fn@architekten-kvb.de

GEMEINDE KRESSBRONN AM BODENSEE

BEBAUUNGSPLAN „ALTENPFLEGEHEIM HAUS ST.KONRAD“
Teiländerung und Örtliche Bauvorschriften

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise
Begründung
Rechtsplan

Vorentwurf
Fassung 20.04.2026



GEMEINDE KRESSBRONN AM BODENSEE

Bebauungsplan „Altenpflegeheim Haus St. Konrad“ Teiländerung und Örtliche Bauvorschriften

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Örtliche Bauvorschriften

C. Hinweise

Begründung

1. Planungsgegenstand

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und aktuelle Nutzungen
1.2 Ausgangslage, Planungsziele und Planerfordernis
1.3 Verfahren
1.4 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
2.2 Erschließung
2.3 Grünflächen
2.4 Flächenbilanz
2.5 Lärmschutz

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4. Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan „Altenpflegeheim Haus St. Konrad“ Teiländerung besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigefügt. Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Gemeinde Kressbronn a.B. für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

---

aufgestellt: Kressbronn a.B., den

....

kienzle vögele blasberg GmbH Bürgermeister Enzensperger

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Art. 2 Gesetz v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. S.25) m.W.v. 28.06.2025
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung § 11 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim und betreutes Wohnen“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, gesundheitliche und soziale Zwecke und Wohnnutzungen.

Im Sondergebiet sind Gebäude und Anlagen für folgende Nutzungen zulässig:

- Pflegeheime
- Betreutes Wohnen
- Wohnen mit Serviceleistungen
- Pflegenahes Wohnen
- Wohnungen für Menschen mit Behinderung
- Untergeordnete Räume für Zusatzleistungen (z.B. Fußpflege, Begegnungscafé)
- Kirchliche und soziale Einrichtungen wie z.B. Beratungsstellen, Hilfs- und Pflegedienste
- Gesundheitliche Einrichtungen wie z.B. Arztpraxen

1.2 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. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl wird die festgesetzte private Grünfläche nicht hinzugezogen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen § 16, § 18 BauNVO

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Lageplan definiert über die Gebäudehöhe (GH in Meter über Normalhöhennull 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. 2,0 m überschreiten.

1.4 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 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 Stellplätze sind nur innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen entsprechend den Eintragungen im Planteil zulässig.

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

3.4 Tiefgaragen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen Flächen zulässig.

4. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Lageplan.

4.2 Der Einfahrtsbereich ist dauerhaft von Sichtbehinderungen freizuhalten. Stellplätze und Bepflanzungen zwischen 0,8m und 2,5m Höhe über der Fahrbahn sind nicht zulässig. Hochstämmige Laubbäume (Lichtraumprofil) sind zulässig.

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 Regionalwerk

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) 14 und15 BauGB § 9 (1) 20 und 25 a) BauGB

6.1 Naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagwassers

Im Geltungsbereich ist ein modifiziertes Entwässerungssystem umzusetzen, d.h. Schmutzwasser und Niederschlagswasser sind getrennt zu behandeln. Das auf den befestigten Flächen anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist in Versickerungsmulden im nördlichen Plangebiet einzuleiten, dort zurückzuhalten und zu verdunsten sowie zu versickern. Der Notüberlauf ist in die Bachverdolung an der nördlichen Grundstücksgrenze einzuleiten. Ein Rigolensystem ist nicht zulässig. Das Sammeln und Zurückhalten von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung ist zulässig und wird empfohlen.

6.2 Private Grünflächen zur Eingrünung und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die privaten Grünflächen sind als artenreiche Wiesenflächen zu entwickeln und entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Im nördlichen Geltungsbereich ist die Errichtung naturnaher Versickerungsmulden zulässig. Die Mulden sind mit flachen Böschungen naturnah zu gestalten und zu begrünen (z.B. Fettwiese, Hochstauden, Schilf, randlich Weidengebüsche).

6.3 Beibehaltung der bisherigen Kompensationsmaßnahme M1 – Entwicklung eines Streuobstbestands südlich der Straße „Ottenberghalde“

Die mit der Signatur „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ umgrenzte Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln (zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts, Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln). Es sind 10 Obsthochstämme (Kronenansatz in 1,80 m Höhe; robuste, regionaltypische Sorten) zu pflanzen und zu sichern (Pflanzscheibe, Zweibock mit Anbindung, Wühlmausschutz). Die Lage der Bäume auf der privaten Grünfläche ist variabel.

In den ersten 10 Jahren sind jährlich fachgerechte Erziehungs- und Pflegeschnitte durchzuführen. Diese erfolgen in den ersten 10 Jahren jährlich; danach erfolgt ein Pflegeschnitt ca. alle 4-5 Jahre. Bei Bedarf ist die gezielte Düngung der einzelnen Obstbäume zulässig (z.B. mit Festmist).

Bei Abgang sind die Bäume fachgerecht zu ersetzen.

6.4 Verwendung versickerungsfähiger / offenporiger Beläge

Für oberirdische Stellplätze sowie für weitere geeignete Flächen sind wasserdurchlässige Beläge mit entsprechendem versickerungsfähigen Unterbau zu verwenden, z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Bauweisen mit Kies-/Splitt-/ Schotter- oder Sandbelägen.

6.5 Minderung von Lichtemissionen / Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m zu verwenden. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (Lichttemperatur <2.700 K, z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel). Die Beleuchtung ist auf das funktional notwendige Maß zu begrenzen und so zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. Insbesondere die Beleuchtung der südlichen Grünfläche ist zu vermeiden. Bodenstrahler sowie die Anstrahlung von Fassaden sind nicht zulässig. Die Außenbeleuchtung ist im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr abzuschalten, zu dimmen oder bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Einsatz von Bewegungsmeldern).

6.6 Verwendung reflexionsarmer Fotovoltaik. Und Solarthermieanlagen

Es sind Fotovoltaik- und Solarthermiekollektoren mit niedrigem Reflexionsgrad bzw. hohem Absorptionsgrad oder mit Anti-Reflexions-Beschichtungen entsprechend dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Ein geringer Reflexionsgrad kann durch monokristalline Module, entspiegelte Oberflächen, Strukturglas und Kreuzmuster erreicht werden (Solarzellen mit nichtpolarisierender Umrandung und weißem Gitter).

6.7 Minimierung von Vogelschlag an Glasflächen

Für Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Der maximale Außenreflexionsgrad darf 15° nicht überschreiten. Auf verspiegelte Fassaden und volltransparente Verglasungen über Eck ist vollständig zu verzichten. Große Glasflächen (Fenster ab 3 m²) und andere transparente Flächen (z.B. Glasbrüstungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwände) sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren und durch technische Maßnahmen so aufzubereiten, dass sie für Vögel wahrnehmbar sind. Geeignete Maßnahmen sind z.B. hoch wirksame Markierungen (z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien), vorgelagerte bauliche Konstruktionen (z.B. Holzbrüstungen, Holzlamellen), reflexionsarmes Milchglas, Glasbausteine oder mit Sprossen unterteilte Fenster.Detaillierte Informationen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind den Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2021): „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben –Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ sowie der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu entnehmen (vgl. Rössler et al. 2022 „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, 3. überarbeitete Auflage, oder www.vogelglas.info). Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wildlebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

6.8 Extensive Begrünung von Flachdächern

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Neigung) sind mit einer naturnahen Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 0,12 m betragen. Eine Kombination von regenerativen Anlagen für die Solarenergienutzung und Dachbegrünung ist zulässig.

6.9 Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen

Tiefgaragen und unterirdische Bauteile sind mit kulturfähigem Bodenmaterial und/ oder Substrat von mindestens 0,5 m Stärke abzudecken und dauerhaft zu begrünen (z.B. Rasen, Sträucher). Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Stärke des kulturfähigen Bodenmaterials und/oder Substrats mindestens 1,2 m bei Bäumen der Wuchsklasse II oder III betragen. Pro Baum sind mindestens 40 m³ durchwurzelbarer Raum herzustellen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Zufahrten und Wege, Terrassen und Flächen für technische Aufbauten.

6.10 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind in dem nördlich der Straße „Ottenberghalde“ liegenden Teil des Geltungsbereichs insgesamt 30 Bäume als Hochstämme zu pflanzen bzw. zu erhalten. Die Lage der Bäume auf dem bezeichneten Grundstücksteil ist variabel. Die Lebensfähigkeit der Bäume ist durch ausreichend große Baumscheiben zu gewährleisten. Bei Baumpflanzungen entlang von Zufahrtsstraßen ist das erforderliche Lichtraumprofil zu beachten.

Entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze sind lockere Gruppen von freiwachsenden Laubsträuchern zu pflanzen.

Für alle Gehölz-Pflanzungen sind standortgerechte, klimaresiliente Gehölze gemäß der Pflanzlisten in Anhang I zu verwenden. Die Pflanzung standortfremder Gehölze wie Rhododendren, Nadelgehölzen und exotischer Zuchtformen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Pflanzung von Glanzmispel-, Kirschlorbeer-, Thuja- und Scheinzypressen-Hecken verboten. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

6.11 Erhaltung der Rosskastanie an der westlichen Zufahrt

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Rosskastanie im südwestlichen Geltungsbereich ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum durch die Pflanzung eines gleichwertigen Baums zu ersetzen. Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind der Trauf- und Wurzelbereich des Baums zu schützen; die Vorgaben der DIN 18920 und R SBB 2023 in der jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

6.12 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (Zuordnungsfestsetzungen)

Der Kompensationsbedarf von 35.010 Ökopunkten wird durch die zugeordnete Maßnahme vollständig abgedeckt:

- Ökokontofläche „Ausweisung Bannwald, Bodanrück“ (Aktenzeichen: 335.02.069)

Die Maßnahmen sind gemäß Grünordnungsplan (Kienzle Vögele Blasberg GmbH Architekten und Stadtplaner *und* Büro 365° freiraum + umwelt, 20.04.2026) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

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

Rebflächen gemäß Lageplan.

B. Örtliche Bauvorschriften zum 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)

1.1 Fassade

Zur Gestaltung der Fassaden sind nur helle und gedeckte Farben zulässig. Grelle oder dunkle Farben sowie stark reflektierende bzw. glänzende Materialien sind unzulässig.

1.2 Dächer

Zulässige Dachform und Dachneigungen gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone im Lageplan.

Flachdächer sind zu begrünen (siehe Planungsrechtliche Festsetzung 6.8). Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichend kann im Bereich der Solar- und PV-Module auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bei Pultdächern und Satteldächern unzulässig.

2. Gestaltung unbebauter Flächen § 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.

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.

4. Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser § 74 (3) Nr. 2 LBO

Die gemäß Entwässerungskonzept erforderlichen Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser sind herzustellen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

C. HINWEISE

1. Niederschlagswasserbeseitigung

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

Bei der Ausführung der Bauvorhaben ist auf einen fachgerechten, schonenden und sparsamen Umgang mit dem Boden zu achten. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind zu vermeiden. Bei der Bauausführung ist insbesondere der Oberboden zu schützen und fachgerecht zu behandeln. Der anfallende Bodenaushub ist zu trennen (schichtgerechter Abtrag Oberboden / kulturfähiger Unterboden) und in separaten Mieten nach DIN 19731 zwischenzulagern.

Es wird auf § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) hingewiesen, nach dem bei Vorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ein Verwertungskonzept zu erstellen ist. § 3 LKreiWiG (Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen) ist zu beachten. Danach soll u.a. idealerweise ein Massenausgleich im Baugebiet angestrebt und für nicht verwendbare Aushubmassen entsprechende möglichst hochwertige Verwertungsmöglichkeiten eingeplant werden. Die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Bei den im Rahmen des geotechnischen Berichts (HPC 28.08.2019) 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.

Im Baugenehmigungsverfahren wird die Zustimmung zur Baufreigabe von der Aufstellung und Vorlage eines Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzeptes für das gesamte anfallende Erdaushubmaterial abhängig gemacht. Aufgrund der Vorgeschichte des Geltungsbereiches und der dort durchgeführten Materialumlagerungen ist ein fachkundiger Gutachter mit der Erstellung des Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzeptes, basierend auf aktuellen Schadstoffuntersuchungen, zu beauftragen. Gegebenenfalls kann die Einschaltung eines Fachbauleiters Altlasten / Bodenschutz während der Aushubarbeiten notwendig werden.

3. Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettnang-Subformation unbekannter Mächtigkeit. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
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 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 zu erwarten.
Im Rahmen der Baumaßnahme fallen größere Mengen 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 Wasserständen 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 sollen vermieden werden. Es wird empfohlen die alternativen Materialien auszuführen: Aluminium, beschichtetes Zink oder Aluminium und Kunststoffteile.
Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.
Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

5. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Knochen, Metallgegenstände) und Befunde (Mauerreste, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die zuständige Behörde umgehend zu benachrichtigen (Fachbehörde ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium STUTTGART). Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Dabei ist gegebenenfalls mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen. Ordnungswidrigkeiten können mit hohen Geldbußen geahndet werden.
Auf die §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz 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) und des besonderen Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG) sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung, bei Sanierungs- & Abrissarbeiten und Rodungsarbeiten 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. Gehölz-Rodungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1.10. bis 28./29.02 durchzuführen (vgl. auch § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und § 44 Abs. 1 BNatSchG). Vor unvermeidlichen Rodungen innerhalb der Brutzeit sind rechtzeitig Gebäude und Gehölze durch Fachpersonal auf Lebens- und Fortpflanzungsstätten (Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Falls Fledermausquartiere oder Brutstätten von Vögeln zerstört werden, müssen diese durch Nisthilfen oder Ersatzquartiere in der Umgebung ersetzt werden. Gegebenenfalls ist eine Abklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt erforderlich.
- Es wird empfohlen, an erhalten bleibenden Bäumen (auch auf dem östlich angrenzenden bebauten Grundstücksteil) sowie an den im Geltungsbereich neu entstehenden Gebäuden Vogelnistkästen für unterschiedliche Arten anzubringen (z.B. Mischung von Nischenbrüter- und Höhlenbrüter-Kästen mit 28 mm, 32 mm und 45 mm großer Einflugöffnung). Die Nisthilfen sollten sich in mind. 2 m Höhe befinden und gleichmäßig über die Fläche verteilt werden.
  Zur Förderung von Fledermäusen wird empfohlen, an den im Geltungsbereich neu entstehenden Gebäuden vorgefertigte Fassadenkästen und Wandsysteme (z.B. Firmen Schwegler oder Hasselfeldt) vorzusehen, die direkt beim Bau in die Gebäudewand integriert werden können. Die Fassadenquartiere sollten ab einer Höhe von 3 m bis knapp unterhalb des Daches mit variabler Exposition (Bevorzugung von Süd und Ost) angebracht werden. Sie sollten nicht von Außenbeleuchtungen in räumlicher Nähe erhellt werden. Eine freie Anflugschneise muss gewährleistet sein.

Artenlisten für Gehölzpflanzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen vorwiegend heimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Nadelbäume, Ziergehölze mit panaschierten Blättern und Formgehölze (z.B. Kugelahorn, Kugelrobinie oder Formschnitte) erfüllen das Pflanzgebot nicht.

Laubbäume (Wuchsklasse I)	
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Schwarz-Erle	*Alnus glutinosa*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*
Winter-Linde	*Tilia cordata*

Empfohlene Straucharten	
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Strauch-/Wildrosen	*Rosa canina / R. rubiginosa*
Ohr-Weide	*Salix aurita*
Purpur-Weide	*Salix purpurea*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*

Laubbäume
(Wuchsklasse II)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hain-Buche	Carpinus betulus
Sand-Birke	Betula pendula
Vogel-Kirsche	
Prunus avium	
Obsthochstämme*	

* Es ist ausschließlich Schalen- und Steinobst (Walnuss, Kirsche, Pflaume) sowie gegenüber der Feuerbrandkrankheit nicht oder nur in geringem Maß gefährdetes Kernobst zu wählen (möglichst keine Birnen,
stattdessen robuste, regionaltypische Apfelsorten wie z.B. Bohnapfel, Horneburger Pfannkuchenapfel, Ingol,
Kardinal Bea, Ontario oder Rote Schafsnase).
Aufgrund der Nähe zu Intensivobstanlagen ist bei der Pflanzung darauf zu achten, dass keine Arten verwendet werden, die als Wirtspflanzen für die meldepflichtige Feuerbrandkrankheit gelten, wie z.B. Felsenbirne, Feuerdorn, Lorbeermistel, Mehlbeere, Eberesche, Weißdorn und Zwergmispel. Die Verordnung
zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit vom 20.12.1985 in der Fassung vom 13.12.2007 ist zu beachten.
Auf die vom Julius-Kühn-Institut (Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen) erarbeitete Liste von feuerbrandunempfindlichen Ersatzpflanzen wird hingewiesen:
https://feuerbrand.julius-kuehn.de/index.php?menuid=6
Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von 10-15 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen
Oberfläche versehen sein (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen soll mindestens
2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

8. 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.

BEGRÜNDUNG

1 Planungsgegenstand

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage von Kressbronn a.B. 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

Das Altenpflegeheim St. Konrad an der Ottenberghalde in Kressbronn a.B. wird von der Stiftung Liebenau betrieben. Die Einrichtung wurde auf Grundlage des 2007 erstellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Altenpflegeheim Haus St. Konrad" realisiert. 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 Gemeinde Kressbronn a.B. möchte mit der geplanten Erweiterung auf die demographische Entwicklung und veränderte Ansprüche in 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. Bei größerem Betreuungsbedarf kann in das benachbarte Haus St. Konrad umgezogen werden.
Im Bebauungsplan sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung entsprechender Wohnkonzepte geschaffen werden. Zulässig sind neben Wohnungen auch zugeordnete Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Das Plangebiet der Teiländerung überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Altenpflegeheim Haus St. Konrad' aus dem Jahr 2007. Mittels eines Bebauungsplans nach § 30 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 am Bodensee.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2a BauGB durchgeführt.

Das Planverfahren wurde ursprünglich als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB eingeleitet. Im Laufe des Verfahrens zeigte sich jedoch, dass ein Angebotsbebauungsplan das geeignetere Planungsinstrument ist. Aufgrund der wandelnden Anforderungen an Wohn- & Betreuungskonzepte wird das Verfahren als Angebotsbebauungsplan fortgeführt. Dieser ermöglicht zudem mehr Flexibilität in der Ausgestaltung des Projektes.

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

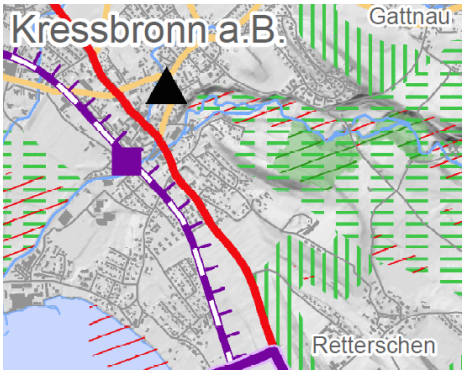
aus dem Jahr 2007 sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Belange des Naturschutzes werden bei der Planung berücksichtigt.

1.4 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn-Langenargen als Sonderbaufläche ‚Altersheim' dargestellt. In der 2. Flächennutzungsplanfortschreibung (Planungsstand 2021) 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. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen Wohnungen für die Altenhilfe und evtl. spätere dem Altenheim zugeordnete Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sein.

Damit ist der Bebauungsplan nach § 8 (2) BauGB 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. 17 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 Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Altenpflegeheim Haus St. Konrad' aus dem Jahr 2007 im überplanten Teilbereich ersetzt. Im östlichen Teilbereich bleibt der Bebauungsplan von 2007 rechtswirksam.

2 Planinhalt und Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.1 Art der Nutzung. Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim und betreutes Wohnen" festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes sind barrierefreie Wohnungen sowie weitere zur Betreuung notwendige oder ergänzende Anlagen zulässig.

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 liegen ca. 9-14 m über dem bestehenden Gelände. 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 Ottenberghalde durch Wirtschaftsverkehr und Andienung möglichst gering zu halten, wurde die Zufahrt an die westliche Grundstücksgrenze gelegt.
Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist gewährleistet. Die Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Elektrizität sind über das bestehende Netz sichergestellt.
Die Löschwasserversorgung (100 cbm/h) wird über den Hydranten am Spitzgartenweg sichergestellt. Dieser Hydrant liegt im 300m Radius zur geplanten Bebauung.

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 ist der Bedarf des bestehenden Altenpflegeheims einschließlich Mitarbeiter und Besucher zu berücksichtigen. 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 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.

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 versickert. Die im Norden des Geländes bestehende Versickerungsmulde wird unter Berücksichtigung der Neuversiegelung vergrößert. Ein Notüberlauf wird nach wie vor an den Mischkanal angeschlossen. Die Anlagen zur Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers werden vom Grundstückseigentümer erstellt und dauerhaft funktionsfähig gehalten. Ein Rigolensystem ist nicht zulässig. 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

Zur landschaftlichen 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 wird zur Verminderung des anfallenden Regenwassers begrünt. 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.

2.4 Flächenbilanz

Sonderbaufläche	7.095 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	425 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	5 qm
Private Grünfläche (Nord)	1.790 qm
private Grünfläche (Süd)	1.730 qm
Fläche für die Landwirtschaft (Reben)	1.840 qm
Gesamt	12.885 qm

2.5 Lärmschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Westlich, nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Obstplantagen.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA21-214-G01-01" mit dem Datum 30.08.2021 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen – Obstplantagenpflege

Es wurden die Lärmemissionen bei der Plantagenpflege (Maschinen- und Gerätearbeiten) messtechnisch ermittelt und die sich ergebenden Lärmimmissionen berechnet. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen der Plantagenpflege die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten IO01 NW, IO02 NW und IO03 NO eingehalten werden. Es werden die Immissionsrichtwerte an dem Immissionsort IO01 SW knapp überschritten. Die Überschreitung wird im Wesentlichen durch die Pflegearbeiten auf der Obstplantage 04 verursacht. Diese Plantage ist im Besitz der Stiftung Liebenau.
Es ist anzumerken, dass landwirtschaftliche Arbeiten nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen. Es wurde aber hilfsweise zur Bewertung der Lärmimmissionen auf die TA Lärm zurückgegriffen.
Des Weiteren befinden sich im näheren Umfeld weitere Obstplantagen in angrenzender Wohnbebauung. Daher ist in diesem Umfeld kein Nachtbetrieb durch die Pflegearbeiten der Obstplantagen zu erwarten.
Sollte in seltenen Fällen nächtliche Pflegearbeiten auf den Obstplantagen durchgeführt werden, so können hier nach der TA Lärm, Punkt 7.2 die seltenen Ereignisse herangezogen werden.
Es ist somit nicht zu erwarten, dass die zukünftigen Bewohner im Plangebiet schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt sind. Somit ergibt sich auch kein Abwehranspruch gegen die landwirtschaftlichen Arbeiten.

3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Gemeinde Kressbronn möchte die Erweiterung des bestehenden Altenpflegeheims an der Otterberghalde östlich des Ortsrands ermöglichen, um auf die demografische Entwicklung und veränderte Ansprüche an die Altenpflege reagieren zu können. Es werden vermehrt variable, bedarfsorientierte Formen des altengerechten Wohnens nachgefragt. Dafür sollen westlich des bestehenden Altenpflegeheims barrierefreie Wohnungen unterschiedlicher Größe realisiert werden. Hierbei können auch Pflege- und Betreuungsangebote sowie z.B. der Mittagstisch im benachbarten Altenheim mitgenutzt werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beschriebene Erweiterung zu schaffen, wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan in seinem westlichen und südlichen Bereich geändert.
Das Gebiet der Teiländerung umfasst etwa 1,29 ha, hiervon werden 0,71 ha als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim und betreutes Wohnen“ festgesetzt. Nördlich, westlich und südlich des Sondergebiets sind private Grünflächen zur Eingrünung (0,20 ha) und zum Ausgleich (0,15 ha) festgesetzt. Ganz im Süden setzt der Bebauungsplan zur Sicherung und Erweiterung des Rebanbaus eine Fläche für die Landwirtschaft fest (0,18 ha). Die bestehende Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (0,05 ha).
Die im Sondergebiet zulässige Nutzung umfasst neben einem Pflegeheim und Wohnungen für die Altenhilfe (betreutes Wohnen, Wohnen mit Serviceleistungen, pflegenahes Wohnen, Wohnungen für Menschen mit Behinderung) auch Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

(z.B. Beratungsstellen, Hilfsund Pflegedienste, Arztpraxen). Die zulässige Grundfläche für die Hauptgebäude ist mit insgesamt max.1.750 m² festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei (an der Straße) bzw. drei (im rückwärtigen Bereich). Entsprechend ist die maximale Gesamthöhe mit 449 m ü. NHN bzw. 452 m ü. NHN festgesetzt (entspricht bezogen auf das am Straßenrand vorhandene Gelände einer absoluten Höhe von ca. 11 m bzw. 14 m). Im grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan werden nach einer schutzgutbezogenen Standortanalyse Vorschläge zur Einbindung in die Landschaft sowie zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zur Übernahme in die planungsrechtlichen Festsetzungen erarbeitet.
Dem überplanten Gebiet wird im Bestand aufgrund der bestehenden Bebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung in der näheren Umgebung (Intensivobst, Weinbau) sowie wegen der geringen Strukturvielfalt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung beigemessen.

Umweltauswirkungen der Planung
Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsund Minimierungsmaßnahmen werden die Auswirkungen der Planung bewertet im Hinblick auf den Umweltschutz, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf die Schutzgüter; Arten und Lebensräume / Fläche, Boden / Wasserhaushalt / Klima, Luft / Landschaftsbild und Erholung / Mensch (Leben, Wohnen, Gesundheit) sowie auf Kultur- und Sachgüter. Infolge der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB unterliegen. Die Eingriffe sind ausgleichspflichtig, soweit diese bisher planungsrechtlich unzulässig waren. Die Eingriffe betreffen die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope und das Landschaftsbild. Das entstehende Ausgleichsdefizit beträgt unter Anrechnung der grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet 35.010 Ökopunkte und wird außerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

- Das Vorhaben nimmt keine Flächen in Anspruch, die für den Naturhaushalt und Landschaftsbild besonders bedeutsam sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Lebensräume bzw. besonders wertvoller Landschaftsbestandteile liegt nicht vor.

- Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Bodenversiegelungen von ca. 0,28 ha durch die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen. Der Boden im Plangebiet war bereits durch die Vornutzung großflächig anthropogen überformt. Versiegelte oder teilversiegelte Flächen gehen zu Lasten von Freiflächen, die dem bestehenden Altenpflegeheim zugeordnet waren. Sie gehen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft werden Baumpflanzgebote festgesetzt. Der Eingriff ist schutzgutübergreifend ausgleichbar.

- Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

- Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen (Gesundheit, Erholung, Kultur- und Sachgüter etc.), auf den Wasserhaushalt und das Schutzgut Klima/Luft sind infolge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Die lufthygienischen und klimatischen Auswirkungen der Planung sind gering.

- Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, werden überwiegend plangebietsextern ausgeglichen. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch die Gemeinde Kressbronn sichergestellt.

Zugeordnete Ökokontomaßnahme

Der vorliegenden Teiländerung werden insgesamt 35.010 Ökopunkte von der Ökokontomaßnahme „Ausweisung Bannwald ‚Bodanrück'" (Az. 335.02.069) zugeordnet. Die Stiftung Liebenau hat im Jahr 2025 insgesamt 300.000 Ökopunkte von dieser Maßnahme erworben und stellt einen Teil hiervon für die vorliegende Planung zur Verfügung.
Durch den Eingriff in den Naturhaushalt im Bereich des Bebauungsplans „Altenpflegeheim Haus St. Konrad" Teiländerung entsteht ein Defizit von 35.010 Ökopunkten. Mit der Zuordnung der plangebietsexternen Maßnahmen wird eine Vollkompensation erreicht.

Fazit: Unter Anrechnung der plangebietsinternen und -externen Kompensationsmaßnahmen ist ein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des Gesetzes erreicht, da keine erheblichen Beeinträchtigungen im Naturraum verbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt ist. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für den Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, für den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie für Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

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.

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.

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. 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.

Stellplatzverpflichtung

Im Plangebiet ist die Errichtung von Wohnungen für betreutes Wohnen bzw. Altenpflege vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wird die Stellplatzverpflichtung von 1,0 Stellplätze je Wohnung (entsprechend der LBO) auf 0,5 Stellplätze je Wohnung abgesenkt. Die zukünftigen Bewohner gehören überwiegend einer älteren Altersgruppe an, bei der erfahrungsgemäß ein deutlich geringerer Motorisierungsgrad vorliegt. Viele der Bewohner sind nicht mehr im Besitz eines eigenen Kraftfahrzeuges, so dass viele Bewohner keinen dauerhaften Stellplatz benötigen. Die Mobilitätsbedürfnisse werden häufig durch z.B. Angehörige oder Fahrdienste gedeckt. Der konkrete Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.