kienzlevögeleblasberg

Kienzle Vögele Blasberg GmbH
Architekten und Stadtplaner

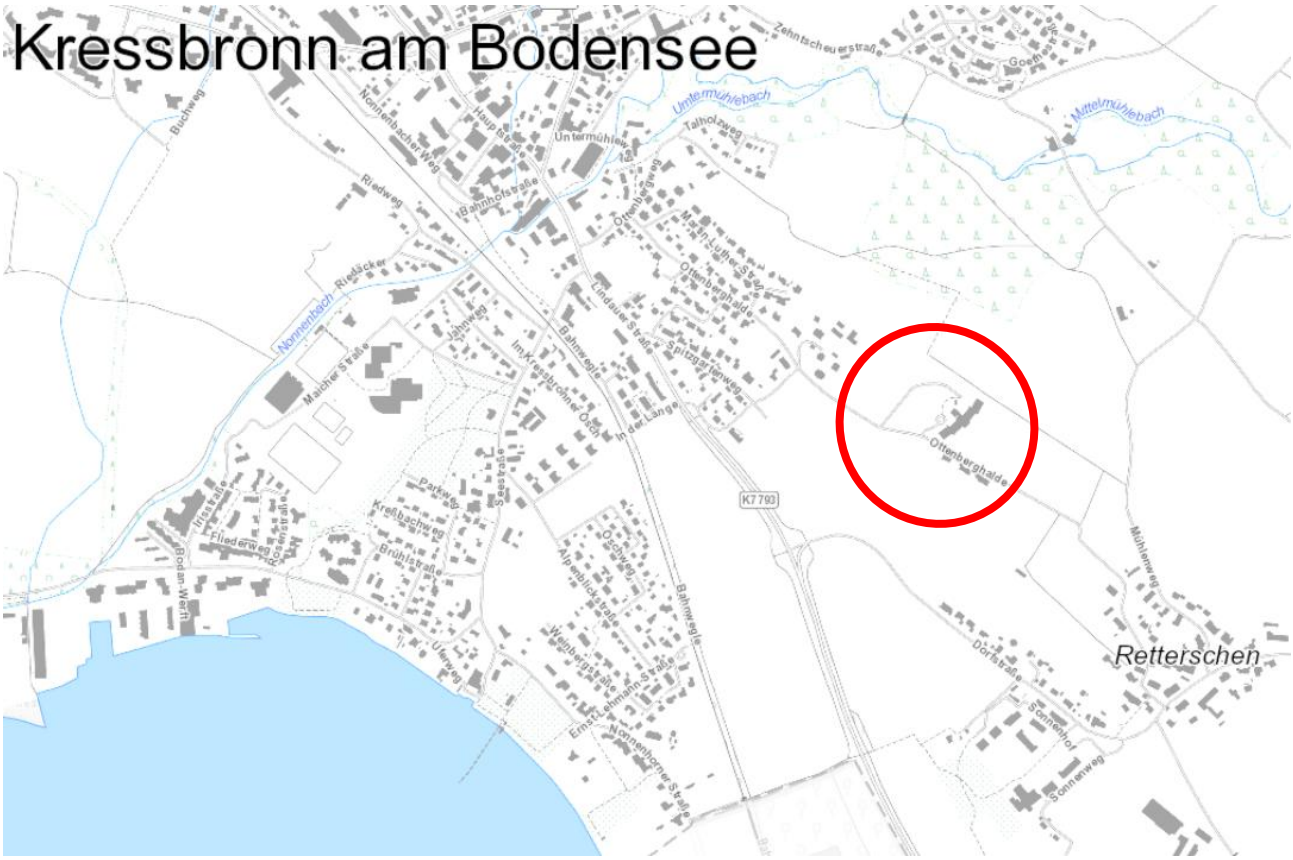
Eugenstraße 75
88045 Friedrichshafen
Tel.: +49 7541 938 750
fn@architekten-kvb.de

GEMEINDE KRESSBRONN AM BODENSEE

UMWELTBERICHT

als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan
„Altenpflegeheim Haus St. Konrad“ Teiländerung

Vorentwurf Fassung 20.04.2026



Auftraggeber:
Gemeinde Kressbronn
Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen
- Hr. Armbruster –
Hauptstr. 19
88079 Kressbronn am Bodensee
Tel. 07543 9662-35

Bearbeitung:
Kienzle Vögele Blasberg GmbH
Architekten und Stadtplaner
Eugenstr. 75, 88045 Friedrichshafen
und
365° freiraum + umwelt
Klosterstr. 1, 88662 Überlingen
Tel. 07551 949558 0
www.365grad.com

UMWELTBERICHT als gesonderter Teil der Begründung zum
Bebauungsplan „Altenpflegeheim Haus St. Konrad“ Teiländerung

Mit einem Bebauungsplan im Regelverfahren ist gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes in Bezug auf die Umweltgüter einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Im Umweltbericht werden die bodenrechtlichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans beschrieben und bewertet, welche die Umweltgüter voraussichtlich erheblich beeinträchtigen und damit eine relevante Verschlechterung der menschlichen Lebensbedingungen bzw. eine Schädigung von Kultur- und Sachgütern bewirken oder das mittelfristige Regenerationsvermögen von Naturhaushalt und Landschaftsbild übersteigen.

Im Umweltbericht werden auch die Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG berücksichtigt. Es ist zu klären, ob und in welchem Maß mit der Durchführung der Planung artenschutzrechtlich relevante negative Auswirkungen verbunden sind. Der Umweltbericht dient der Kommune als Entscheidungsgrundlage und zur Abwägung umweltrelevanter Planinhalte. Er wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und im weiteren Verfahren entsprechend dem Erkenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

A. EINLEITUNG

A.1 Angaben zum Standort
A.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans, Art und Umfang des Vorhabens
A.3 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung
A.4 Übergeordnete räumliche Planungen / Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan
A.5 Schutzwürdigkeiten / betroffene Schutzgebiete / geschützte Biotope
A.6 Planalternativen

B. BESTANDSAUFNAHME UND UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Beschreibung des Eingriffs und seiner möglichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
B.2 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme / Vorbelastungen und Empfindlichkeit der Schutzgüter / voraussichtliche (erhebliche) Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung
- B.2.1 Arten und Lebensräume / Artenschutz / Biologische Vielfalt / Flora und Fauna
- B.2.2 Fläche / Boden
- B.2.3 Wasser
- B.2.4 Klima, Lufthygiene
- B.2.5 Landschaftsbild und Erholung
- B.2.6 Mensch (Leben, Wohnen, menschliche Gesundheit)
- B.2.7 Kultur- und Sachgüter
- B.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

B.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen
B.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Flora/Fauna, Boden, Landschaft) / Eingriffs-Bilanz
B.5 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen / Kompensationsbilanz
B.6 Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

C. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

C.1 Vorgehensweise / verwendete Verfahren / Datengrundlage und Quellen / Fachgutachten
C.2 Monitoring
C.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

D. ANHANG

Anhang I: Pflanzlisten / Empfehlungen für Gehölzpflanzungen
Anhang II: Liste der Bestandsbäume
Anhang III: Fotodokumentation
Anhang IV: Pläne: 3432/1 Bestandsplan (tatsächlich vorhandene Biotoptypen)
3432/2 Bestandsplan (planungsrechtlicher Bestand)
3432/3 Maßnahmenplan

A. EINLEITUNG

A.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage von Kressbronn a. B. beidseitig der Ottenberghalde. Südöstlich grenzt Wohnbebauung an. Etwa 150 m weiter westlich befindet sich der Ortsrand (Wohngebiet Ottenberghalde-Ost). Das Bodenseeufer liegt etwa 800 m südwestlich. Die unmittelbare Umgebung nördlich, westlich und südlich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (überwiegend Obstplantagen). Die Planung betrifft die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 660 (vollständig) sowie 5577, 598 und 657/2 (jeweils Teilflächen, siehe Abb. 1). Das Plangebiet umfasst ca. 1,29 ha. Das Gelände ist bewegt: Im Bereich der geplanten Bebauung nördlich der Straße fällt es von 440 m ü. NHN an der östlichen Zufahrt bis auf 435 m ü. NHN im Norden ab. Südlich der Ottenberghalde fällt das Gelände steiler von ca. 440 auf 432 m ü. NHN. Die Flächen südlich der Straße unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland und Rebanbauflächen). Das zentrale und nördliche Plangebiet wird derzeit als Bewohnergarten für das östlich angrenzende Altenpflegeheim genutzt. Die vorhandene Zufahrt, die Stellplätze und die Parkwege sind überwiegend asphaltiert. Im Norden befindet sich eine Mulde zur Retention und Versickerung des Niederschlagswassers. Auf den parkartigen Rasenflächen wurden einige Bäume und Ziersträucher gepflanzt. Das Areal wird bereits seit den 1950er Jahren durch das damalige Altenheim St. Konrad genutzt. Das heutige Gebäude auf Fl.-Nr. 5577 stammt aus dem Jahr 2007.

Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung wird die westliche Teilfläche des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Altenpflegeheim Haus St. Konrad“ von 2007 überplant. Der bereits bebaute östliche Teil bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

Abb. 1: Luftbild des Plangebiets; Geltungsbereich der Teiländerung schwarze Balkenlinie, nicht geänderter Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans: rote Linie. Quelle Luftbild: LGL, www.lgl-bw.de.

A.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

A.2.1 Ausgangslage, Planungsziele und Planerfordernis

In Kressbronn a. B. besteht an der Ottenberghalde das von der Stiftung Liebenau betriebene Altenpflegeheim St. Konrad. Die heutige Einrichtung wurde auf Grundlage des 2007 erstellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Altenpflegeheim Haus St. Konrad“ realisiert. Aufgrund der steigenden Zahl an pflegebedürftigen Menschen und sinkender familiärer Hilfsressourcen genügt das Heim nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Es werden vermehrt variable, bedarfsorientierte Formen des altengerechten Wohnens nachgefragt. Als Reaktion auf die demografische Entwicklung und die veränderten Ansprüche an die Altenpflege plant die Gemeinde daher eine Erweiterung des Heims. 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. Da nach dem bestehenden Bebauungsplan von 2007 die geplante Erweiterung nicht zulässig wäre, erfordert die Umsetzung der Erweiterungspläne eine planerische Steuerung durch die Gemeinde Kressbronn a. B. Der bestehende Bebauungsplan wird in seinem westlichen und südlichen Teilbereich geändert. Die Teiländerung erfolgt dabei als Angebotsbebauungsplan, da dieser mehr Flexibilität bei der Ausgestaltung der konkreten Planung ermöglicht.

A.2.2 Art und Umfang des Vorhabens

Das Gebiet der Teiländerung umfasst etwa 1,29 ha, hiervon werden nördlich der Ottenberghalde 0,71 ha als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim und betreutes Wohnen“ festgesetzt. Die 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, Hilfs- und Pflegedienste, Arztpraxen).

Die zulässige Grundfläche für die Hauptgebäude beträgt max. 1.750 m². Der Bebauungsplan ermöglicht eine flexible Gebäudeanordnung, indem er die überbaubare Grundstücksfläche als ein großes Baufenster im zentralen und südöstlichen Teil festsetzt. Die Hauptgebäude sind als Einzelhaus umzusetzen; 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). Zulässige Dachformen sind – analog zum bestehenden Altenpflegeheim – das Satteldach sowie zusätzlich Pult- und Flachdach. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

A.2.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Fläche erfolgt wie bisher über die Ottenberghalde. Die Errichtung einer Tiefgarage ist sinnvoll und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Darüber hinaus sind zwei Flächen für oberirdische Stellplätze entlang der vorhandenen Zufahrt auf der West- und Nordseite des Areals festgesetzt.

A.2.4 Trinkwasserversorgung, Entsorgung von Abwässern

Die Erweiterungsfläche wird an die vorhandene Trinkwasserleitung (Seewasserwerk Nonnenhorn der Stadtwerke Lindau (B)) angeschlossen. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt im modifizierten Trenn-System. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und über den vorhandenen Mischwasserkanal der Kläranlage im Eichert des Zweckverbands Abwasserreinigung Kressbronn a. B.-Langenargen zuführt. Das auf den Neubauten anfallende Niederschlagswasser wird im Falle von Flachdächern über die vorgeschriebene Dachbegrünung zurückgehalten und teilweise verdunstet. Das verbleibende (bzw. im Falle von Sattel- oder Pultdächern das ganze auf den Dächern anfallende) Niederschlagswasser wird in die vorhandene Versickerungsmulde im nördlichen Gebiet eingeleitet, die ggf. zu erweitern ist. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich auf der privaten Grünfläche eine Fläche für die Wasserwirtschaft fest. Die Mulde verfügt über einen Notüberlauf in die Bachverdolung an der nördlichen Grundstücksgrenze.

A.2.5 Entsorgung von Abfällen

Die Verwertung und Entsorgung von Abfällen, die durch die Bauphase und in der Nutzungsphase entstehen, muss nach einschlägigen Gesetzen und Richtlinien des Umweltschutzes sowie des Boden- und Abfallrechts erfolgen. Betriebsbedingt sind Abfälle in haushaltstypischer Art und Menge zu erwarten; die umweltgerechte Entsorgung und Verwertung des Abfalls (Mülltrennung, Recycling etc.) ist über das Abfallwirtschaftsamt des Bodenseekreises sowie über die ALBA Süd GmbH & Co. KG (Gelbe Säcke) gesichert.

A.2.6 Freiflächenplanung

Zur Einbindung der zusätzlichen Gebäude in die Landschaft sind umfangreiche Gehölzpflanzungen vorgesehen. Diese erfolgen zum Teil auf der im Bebauungsplan an der West- und Nordgrenze festgesetzten privaten Grünfläche. Die überwiegende Zahl der festgesetzen Baumpflanzungen ist jedoch entlang der bestehenden Zufahrt (d.h. in den unbebauten Bereich des Sondergebiets) vorgesehen. Zusätzlich zu den grünordnerischen Festsetzungen werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen. Beispielsweise sind für die Fassaden nur helle und gedeckte Farben, nicht jedoch stark reflektierende oder glänzende Materialien zulässig.

Südlich der Ottenberghalde werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans im Grundsatz beibehalten; die räumliche Lage der Ausgleichs- sowie der Rebanbauflächen wird jedoch an die aktuellen Anforderungen angepasst. Dies ist möglich, weil die im Rechtsplan festgesetzte Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme M1 bislang nicht umgesetzt wurde. Die Ausgleichsfläche wird weiterhin in derselben Flächengröße festgesetzt, jedoch parallel zur Straße angeordnet. Südlich anschließend soll die vorhandene Rebfläche erweitert werden.

A.3 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Gemeinschaftliche Ziele dienen der Erhaltung der europäischen wildlebenden Pflanzen und Tiere und ihrer natürlichen Lebensräume (FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie). Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind besonders zu berücksichtigen.

Das Ziel der Naturschutzgesetze auf der Ebene des Bundes und der Länder ist die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der Lebensgrundlagen. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen nachhaltig zu sichern. Tiere und Pflanzen sind als Bestandteile des Naturhaushaltes zu schützen; ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Flächen mit bioklimatischen Funktionen sind zu schützen.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. BauGB § 1 Abs. 5 und 6 berücksichtigt. Die in § 1a BauGB genannten Zielvorgaben zum Umweltschutz sind maßgebend. In der Bauleitplanung ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) und dem NatSchG BW zu beachten. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Danach sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Naturgüter sind sparsam und pfleglich zu nutzen, vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Unmittelbar anzuwenden sind die gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz ist § 44 BNatSchG: Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Die Bodenversiegelung wird auf ein unvermeidbares Maß beschränkt (BauGB § 1a Abs. 2). Das Bodenschutzgesetz hat zum Ziel, die Leistungsfähigkeit des Bodens hinsichtlich der Bodenfunktionen zu erhalten. Das Bodenschutzgesetz wird in Baden-Württemberg ergänzt durch das Landesbodenschutz- und Altlastengesetz.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) regelt die grundlegenden Bestimmungen über wasserwirtschaftliche Maßnahmen sowie oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen und das Grundwasser. Für die Niederschlags- und Schmutzwasserableitung sowie die Regenwasserbehandlung finden das Wassergesetz (WG)

für Baden–Württemberg und die Niederschlagswasserverordnung Beachtung. Hieraus resultiert die Verpflichtung zur gewässerschonenden Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll (§ 45b WG). Die gesetzlichen Anforderungen werden im vorgesehenen Regenwassermanagement durch die Sammlung, Pufferung und anschließender Teilversickerung bzw. gedrosselter Ableitung beachtet.

Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf störanfällige Nutzungen einwirkenden Emissionen (Lärm, Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. BImSchV - Verkehrslärm und die 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung) und die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sowie die TA-Lärm relevant. Mit diesen Gesetzen und Verordnungen sollen Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinflüssen geschützt werden. Umweltqualitätsziel für den Schutz des Menschen ist es, ein gesundes Wohnen zu gewährleisten sowie die Wohnqualität zu erhalten und weiterzuentwickeln. Weiterhin findet das Denkmalschutzgesetz Beachtung.

Die Gesetze finden Beachtung durch die Vermeidung und Minderung von Umweltbeeinträchtigungen sowie durch die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen rechtsverbindlich aufgenommen. Die Einhaltung der einschlägigen umweltrechtlichen Regelungen in der Bau- und Realisierungsphase der jeweiligen Vorhaben gilt allgemein und unabhängig von der Bauleitplanung. Diese sind nicht Gegenstand des Umweltberichts und bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt. Im Bebauungsplan soll auf Festsetzungen verzichtet werden, die bereits anderweitig rechtlich abschließend geregelt sind.

A.4 Übergeordnete räumliche Planungen

A.4.1 Planungsrelevante Darstellungen im Landesentwicklungsplan (LEP)

Gemäß LEP (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2002) gehört Kressbronn a. B. zur Randzone um den Verdichtungsraum „Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung“. Die Gemeinde liegt auf der Landesentwicklungsachse Überlingen - Markdorf - Friedrichshafen - Kressbronn a. B. - Lindau (B) und im Bereich der regionale Entwicklungsachse Meckenbeuren - Tettnang - Kressbronn a. B. Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren. Dabei ist die Anbindung an Siedlungsbereiche und Versorgungseinrichtungen sowie eine gute verkehrliche Anbindung zu beachten. Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung zu achten. Die Siedlungsentwicklung ist am Bestand auszurichten.

A.4.2 Planungsrelevante Darstellungen im Regionalplan

Überörtliche Umweltziele sind im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (1. Gesamtfortschreibung, rechtswirksam mit Bekanntmachung der Genehmigung am 24.11.2023) dargestellt. Insbesondere sollen die umgebenden regionalen Grünzüge von Bebauung freigehalten werden. Die Darstellung des Regionalen Grünzuges reicht im Norden bis an das Plangebiet heran (Abb. 2). Südlich der Ottenberghalde tangiert die Planung eine geplante Grünzäsur. Diese Bereiche werden dauerhaft von Bebauung freigehalten und landwirtschaftlich bzw. als Ausgleichsfläche genutzt. Für das engere Plangebiet sind im Regionalplan keine weiteren überörtlichen Planungsziele enthalten. Zu beachtende Ziele der Raumordnung, schutzbedürftige Bereiche oder Vorrangflächen für Naturschutz und Landschaftspflege bzw. für die Land- und Forstwirtschaft sind von der Planung nicht betroffen. Die Planung betrifft keine sonstigen Schutzgebiete und keine nach § 32 NatSchG geschützten Biotope. Dem Bebauungsplan stehen damit keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung entgegen.

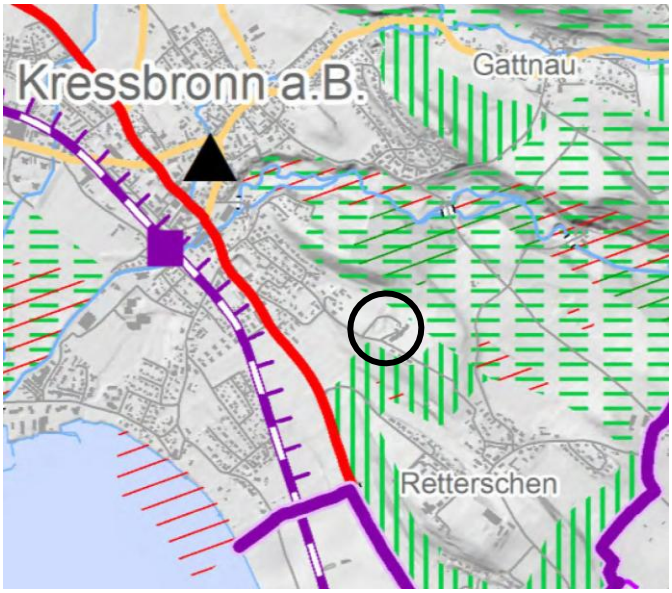


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben (1. Gesamtfortschreibung, rechtswirksam seit 11/2023), Raumnutzungskarte (Blatt Süd), Plangebiet: schwarzer Kringel

A.4.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

In der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Eriskirch - Kressbronn a. B. - Langenargen (Fassung vom 29.08.2019, ergänzt durch Nachgenehmigungen vom 14.01.2021, 04.03.2024, 25.03.2024 und 26.03.2024) ist das Plangebiet nördlich der Straße als Sonderbaufläche „Altersheim“ und südlich der Straße als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der östliche Teil der Landwirtschaftsfläche ist zudem als einem Bebauungsplan zugeordnete Ausgleichsfläche dargestellt. Die unweit nördlich verlaufende Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Seenplatte und Hügelland südlich der Argen und Nonnenbachtal“ sowie das 100 m südlich liegende gesetzlich geschützte Biotop „Feuchtgebietskomplex ‚Niederwiesen‘ nördlich Retterschen“ sind nachrichtlich übernommen. Diese Gebiete werden nicht durch die Planung beeinträchtigt.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen (2019), Plangebiet rot umgrenzt. Quelle: Gemeinde Kressbronn a. B.

A.4.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Im Jahr 2007 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Altenpflegeheim Haus St. Konrad“ rechtsverbindlich. Dieser ermöglichte den Abbruch des ehemaligen Pflegeheims im westlichen Teil und den Neubau des heute noch bestehenden Gebäudekomplexes im Osten. Für den zentralen Bereich der westlichen Teilfläche wurde eine Auffüllung zur Ablagerung des Bauschutts aus dem Abriss des alten Pflegeheims festgesetzt. Diese Deponie wurde umgesetzt, jedoch nicht in der dargestellten Form. Der Rechtsplan setzt im westlichen Teil Flächen für Nebenanlagen (Zufahrt, Stellplätze, Anlieferung, Feuerwehr usw.) fest, die im

Wesentlichen so umgesetzt wurden. Darüber hinaus sind private Grünflächen mit Gehölzpflanzungen zur Eingrünung festgesetzt sowie private Grünflächen, die gärtnerisch zu gestalten und auf denen Nebenanlagen (z.B. Fußwege) zulässig sind. Im Norden ist auf der privaten Grünfläche eine geplante Versickerungsmulde festgesetzt, die aktuell hier auch besteht. Von den insgesamt 16 nördlich der Straße festgesetzten Baumpflanzungen wurden 8 umgesetzt. Einer von insgesamt 8 zu erhaltenden Bäume wurde tatsächlich erhalten (Rosskastanie an der Einfahrt im Südwesten).

Südlich der Ottenberghalde ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Ausgleich für den damaligen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zusätzlich zu den Gehölzpflanzungen auf dem Eingriffsgrundstück die Anlage einer Streuobstwiese (M1) auf einer Fläche von 1.450 m² festgesetzt (siehe auch Umweltbericht zum alten Bebauungsplan). Hier soll dauerhaft eine Extensivwiese mit 10 Obsthochstämmen umgesetzt und entwickelt werden. Zudem sind angrenzend daran sieben weitere Baumpflanzungen entlang der Straße festgesetzt. Diese sowie auch die Ausgleichsmaßnahme wurden bis zum Jahr 2026 nicht umgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahme wird im Rahmen der vorliegenden Teiländerung in gleicher Flächengröße, aber geänderter Flächenform erneut festgesetzt.

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Teiländerung des Bebauungsplans 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.

Abb. 4: Rechtsverbindlicher vorhabenbezogener Bebauungsplan „Altenpflegeheim Haus St. Konrad“. Bereich der Teiländerung rot umgrenzt. Quelle: Gemeinde Kressbronn a. B.

A.5 Schutzwürdigkeiten / betroffene Schutzgebiete

Eine Online-Abfrage bei der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW 15.04.2026) ergab keine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten oder sonstigen naturschutzrechtlichen Schutzobjekten. Eine unmittelbare Beeinträchtigung von Schutzobjekten ist nicht gegeben, eine mittelbare Beeinträchtigung kann nicht angenommen werden.

	Bemerkungen
FFH-Lebensraum / Vogelschutzgebiet	–
Regionaler Grünzug / Grünzäsur gem. Regionalplan	reicht im Norden fast bis an das Plangebiet heran / keine Beeinträchtigung
Landschaftsschutzgebiet	„Seenplatte und Hügelland südlich der Argen und Nonnenbachtal“ ca. 50 m nördlich / keine Beeinträchtigung
Naturschutzgebiet	–
Biotope gem.§ 32 oder Waldbiotope etc.	–
Naturdenkmal, geschützte Landschaftsbestandteile	–
Überschwemmungsgebiete / Wasserschutzgebiete	–
Gewässer 1./2. Ordnung /naturnaher Gewässerabschnitt / Gewässerrand / Uferzone	–
Geotope / Moorkataster	–
Wald i. S. d. Waldgesetzes (Schutzkategorie)	–
Denkmalschutz (Gebäude / Bodendenkmal etc.)	–
sonstige Schutzausweisungen	–

A.6 Planalternativen

Die Flächenausweisung für die geplante Erweiterung schließt unmittelbar an die Bestandsgebäude an, da die angestrebte Nutzungsergänzung nur mit unmittelbarem räumlichen Bezug zum Bestand sinnvoll ist. Alternativstandorte können den Betriebsabläufen nach dem Konzept ‚Service Wohnen‘ nicht gerecht werden. Das Konzept bietet fließende Übergänge zwischen Wohnen, Betreuung und Pflege für ältere Menschen. Bei größerem Betreuungsbedarf kann in das benachbarte Haus St. Konrad gewechselt werden.

Das Plangebiet entspricht den folgenden Kriterien:

- Das Areal ist in der wirksamen 2. Flächennutzungsplan-Fortschreibung als Baufläche für das Altenpflegeheim vorgesehen. Die dauerhafte Nutzung des bestehenden Standorts für Altenwohnen und -betreuung entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.
- Die vorhandene Infrastrukturausstattung (Verkehrserschließung, Wasser, Abwasser etc.) wird genutzt und erweitert; es erfolgt eine flächensparende Siedlungserweiterung entlang der Straße.
- Die Fläche steht für die Umsetzung der Planung zur Verfügung.
- Das Areal verfügt aufgrund der vorangegangenen Nutzung als Bewohnergarten für das Altenheim und aufgrund der bereits realisierten Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen über eine geringwertige Biotopausstattung; die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind ausgleichbar. Im Bebauungsplan werden u.a. private Grünflächen, Pflanzgebote und die Begrünung von Flachdächern zur Einbindung in die Landschaft aufgenommen. Die festgesetzte Ausgleichsfläche südlich der Ottenberghalde wird gleichwertig in die Planung übernommen.
- Eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzungen findet nicht statt; die Planung ermöglicht die beabsichtigte Erweiterung der Rebflächen südlich der Ottenberghalde.
- Ein ausreichender Abstand zu benachbarten Intensivobstanlagen ist berücksichtigt.
- Im Plangebiet sind grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung der Siedlungsflächen in die Landschaft vorgesehen (Eingrünung des Ortsrandes nach Süden und Norden und entlang der Ottenberghalde).

Unter Beachtung der genannten Kriterien erscheint die Inanspruchnahme der Flächen für die städtebauliche Entwicklung sinnvoll, da erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt vermieden werden. Alternative Möglichkeiten, wie sich die vorgesehene Planung unter Wahrung der Planziele in einer die Umwelt weniger belastenden Weise realisieren ließe, sind nicht erkennbar.

B. BESTANDSAUFNAHME UND UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Beschreibung des Eingriffs und seiner möglichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Im Plangebiet wird eine Nachverdichtung, d.h. eine zusätzliche Überbauung mit Hauptanlagen auf einer Fläche von max. 1.750 m² planungsrechtlich vorbereitet. Weitere etwa 3.200 m² dürfen mit Nebenanlagen überbaut werden. Im Vergleich zum Rechtsplan wird eine Fläche von max. 2.750 m² (Gebäude, Nebenanlagen und Wege) zusätzlich überbaut, dies entspricht etwa einer Verdoppelung der versiegelbaren Fläche. Die Nachverdichtung erfolgt zu Lasten bisheriger Grünflächen (Parkanlage/Garten). Durch den Anschluss an das bestehende Pflegeheim handelt es sich um eine flächensparende Planung unter Nutzung vorhandener Infrastruktur. Nördlich der Ottenberghalde werden neben der festgesetzten privaten Grünfläche (rund 1.800 m²) rund 2.130 m² Freiflächen gärtnerisch gestaltet (nicht bebaubarer Anteil des Sondergebiets). Dazu kommen ca. 3.570 m² unversiegelte Fläche südlich der Ottenberghalde (Ausgleichsfläche, Leitungstrasse und Rebanbauflächen). Damit bleibt mehr als die Hälfte der Flächen im Plangebiet unversiegelt. In den Randbereichen und insbesondere entlang der Ottenbergstraße werden Gehölzpflanzungen festgesetzt. Weitere Gehölzpflanzungen gliedern den inneren Bereich. Durch die vorgesehenen Gehölzpflanzungen verbessert sich die Durchwurzelung der Böden und ihr Humusanteil erhöht sich; die Böden können in den bepflanzten Bereichen ihre Funktionen (z.B. Wasserrückhalt) besser erfüllen. Damit werden die Auswirkungen der Nachverdichtung auf den Naturhaushalt minimiert.

Voraussichtlich wird ein Teil der Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht. Sollte diese nicht vollständig mit Gebäuden bzw. Wegen überbaut sein, so ist sie in den nicht überbauten Bereichen mit Erde zu überdecken und zu begrünen. Ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die Gehwege können dagegen nicht mit sickerfähigen Belägen ausgeführt werden, da dies einer rollstuhlgerechten Nutzung entgegenstehen würde.

Zur Entsorgung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers ist ein modifiziertes Entwässerungssystem vorgesehen.

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase können sein:

- Beanspruchung von Böden, Verlust von Bodenfunktionen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Entfernung von Oberboden, reduzierte Speicher- und Filterfähigkeit des Bodens, temporäre Flächenbeanspruchung während der Bauzeit, Reliefveränderungen und Beeinträchtigung der Bodenschichtung;
- Verlust von Lebensräumen, Entfernung der Vegetation, Rodung von Gehölzen;
- Beeinträchtigungen durch verstärkte Beleuchtung und erhöhte Frequentierung der reduzierten Freiflächen; evtl. Entstehung zusätzlicher Tierfallen (Schächte, Gullys, Regenfallrohre, Glasscheiben);
- Veränderung des Grundwassers (Stau, Absenkung, Verschmutzung, verminderte Neubildung);
- Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes (Ortsränder, Sichtbezüge, Verschattung)
- Klimabeeinträchtigung, Störung des Luftaustauschs, erhöhte lufthygienische Belastungen durch Heizung und Anwohnerverkehr, Erwärmung im unmittelbaren Umfeld; es besteht keine relevante Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Erwärmung, Überschwemmung, Starkregen etc.);
- erhöhte Immissionen (Staub, Lärm, Abgase, Dämpfe Lichtimmissionen etc.);
- eine Beanspruchung landwirtschaftlich nutzbarer Böden durch bauliche Anlagen,
- Beeinträchtigungen der Anwohner und Umweltbelastungen während der Bauzeit (z.B. Emissionen und Erschütterungen durch Baustellenverkehr und Maschinen). Diese können durch einen umweltfreundlichen Baubetrieb, geeignete Bauverfahren und durch die Auswahl und den sachgemäßen Umgang mit Baustoffen sowie Abfall- und Gefahrenstoffen verringert werden.
- Es besteht eine geringe Vorbelastung durch den Verkehr auf der Ottenberghalde und durch die landwirtschaftliche Nutzung; Maßnahmen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.
- Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen durch den Betrieb (Immissionen durch An- und Abfahrt sowie Lieferverkehr, Heizung, Lärm) sind aufgrund der wohnverträglichen Nutzung auszuschließen.

Zur ersten Einschätzung der Erheblichkeit nachteiliger Umweltauswirkungen können überschlägig die in Anlage 1 zum UVPG genannten Größen- und Leistungswerte herangezogen werden. Die unteren Schwellenwerte (gem. Ziff. 18.7 zulässige Grundfläche 20.000 m²) werden mit der vorliegenden Planung (ca. 1.750 m²) unterschritten. Es werden keine besonderen örtlichen Gegebenheiten gesehen, wonach trotz der geringeren Größe des Vorhabens wegen einer eventuellen Schwere, Komplexität, Dauer oder Irreversibilität vergleichbar schwere Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes zu erwarten wären.

B.2 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und der Auswirkungen der Planung

Die Beschreibung der Bestandssituation umfasst die Ausprägung und Funktion der Schutzgüter, deren Naturnähe, Entwicklungsmöglichkeiten und Vernetzungen sowie evtl. vorhandene Vorbelastungen. Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen sind sowohl Art und Umfang des Vorhabens wie auch die Empfindlichkeit der beanspruchten Landschaftsteile maßgebend.

Grundlage für die Bestandsaufnahme sind neben der Auswertung der einschlägigen Fachinformationssysteme und Kartenwerke Ortsbegehungen (zuletzt 04/2026) sowie projektbezogene Fachgutachten. Für das Plangebiet wurden eine Bodenuntersuchung (HPC 08/2019) und eine artenschutzrechtliche Beurteilung (W. Löderbusch 09/2021) vorgelegt, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden. Die Inhalte der genannten Gutachten werden bei der Beschreibung der Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensräume zusammenfassen dargestellt. Die Gutachten können bei der Gemeinde eingesehen werden.

B.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume / biologische Vielfalt / Flora und Fauna

Die allgemeine Zielvorgabe besteht darin, die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. Neben den naturschutzrelevanten Arten und Lebensräumen soll nach § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG die gesamte heimische Tier- und Pflanzenwelt in lebensfähigen Populationen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten werden. Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind Naturnähe, Empfindlichkeit und das Vorkommen geschützter Arten und Biotope. Es gilt die Belange des Arten- und Biotopschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und mögliche Nutzungskonflikte sachgerecht zu lösen.

Das Plangebiet wird derzeit als Bewohnergarten für die Altenpflege genutzt. Die Freifläche wurde nach der Umgestaltung 2007 vorwiegend als Rasenfläche mit einzelnen Gehölzen gestaltet. Die neu gepflanzten Bäume befinden sich überwiegend auf der Böschungskuppe im Zentrum sowie am Westrand des bestehenden Altenpflegeheims (vier Winter-Linden, zwei Feldahorn, jeweils 1 Spitzahorn, Rosskastanie, Gingko). Als Einzelsträucher sowie am Ostrand der Stellplätze im Nordwesteck finden sich zudem Ziersträucher (Falscher Jasmin, Flieder, Forsythie, Japanischer Spierstrauch, Wechselblättriger Hartriegel, Wolliger Schneeball).

Am Westrand befindet sich die Zufahrt zum Bestandsgebäude und zu den Stellplätzen sowie die Anlieferung. Die vorhandene Zufahrt und die Stellplätze sowie die Parkwege sind überwiegend asphaltiert. Im Norden des Geländes befindet sich eine Versickerungsmulde zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers. Eine besondere Eingriffsempfindlichkeit ist nicht gegeben. Landschaftsbildprägend ist eine Rosskastanie an der Südwestecke des Grundstücks.

Der Bereich südlich der Ottenberghalde wird landwirtschaftlich als Grünland und teilweise als Rebfläche genutzt. Aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung und der geringen Verkehrsbelastungen besteht eine geringe Vorbelastung.

Ziergärten und Rasenflächen sind bei geringer Biotopausstattung und starker anthropogener Beeinflussung für vergleichsweise wenige Artengruppen attraktiv. Es handelt sich um eine strukturarme und wenig naturnahe Fläche mit geringem Anteil heimischer Gehölze, geringem Biotopwert und ohne höherwertige Habitatstrukturen. Alte, bedeutsame Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Die Vegetation des Gebiets lässt sich keinem geschützten Biotoptyp und keinem FFH-Lebensraumtyp zuordnen. Seltene und gefährdete Arten sind nicht anzutreffen. Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung im regionalen Biotopverbund. Als allgemeines naturschutzfachliches Ziel gelten die Erhaltung und Aufwertung von Freiflächen.

Biotoptyp mit Kenn-Nr. der Landesanstalt für Umweltschutz BW	**Realnutzung / Ausprägung** (Kartierung 04/2026)	**Bedeutung für Naturhaushalt / Landschaftsbild**
Garten (60.60)	Parkartige Anlage, überwiegend Rasenfläche	gering bis mittel
Versickerungsmulde (34.52, 35.64, 42.30)	wechselfeuchte Wiese m. Ruderalarten u. Hochstauden, teils Schilfröhricht, Weidensträucher	mittel
Einzelbäume (45.30a)	Laubbäume / Ziergehölze	mittel
Verkehrsflächen (60.20, 60.22, 60.23)	Straße, Zufahrt, Fußwege, Stellplätze (asphaltiert); Stellplätze (gepflastert und gekiest)	sehr gering
Fettwiese u. mehrjährige Sonderkulturen (33.41/37.20), Wiesenweg (60.25)	Fläche südlich der Ottenberghalde landwirtschaftlich genutzt.	gering

Gesamtfläche ca. 1,29 ha

Abb. 5: Tatsächlicher Bestand an Biotoptypen im Plangebiet, größere Darstellung: siehe Bestandsplan im Anhang.

Im Plangebiet wird aufgrund der Nachverdichtung eine zusätzliche Bodenversiegelung von ca. 2.750 m² vorgenommen. Die bestehende Zufahrt im Westen bleibt erhalten und wird durch zusätzliche ebenerdige Stellplätze ergänzt. Die Gehwege werden asphaltiert, um eine rollstuhlgerechte Nutzung zu gewährleisten. Etwas mehr als die Hälfte der Flächen im Plangebiet bleibt unversiegelt und wird nördlich der Ottenberghalde als private Grünfläche sowie gärtnerisch gestaltete Freifläche mit zahlreichen zusätzlichen Baumpflanzungen erhalten. Südlich der Straße wird die bereits im Rechtsplan festgesetzte Streuobstwiese entwickelt; zudem werden die Rebanbauflächen erweitert.

Aufgrund der Entfernung, der topografischen Lage und der Vorbelastungen ist durch die Realisierung der Planung eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten weder baubedingt noch betriebsbedingt anzunehmen. Die Umsetzung des Bebauungsplans hat bei Beachtung einer gewässerschonenden Niederschlagswasserentsorgung, einer landschaftsgerechten Eingrünung sowie einer insektenschonenden Außenbeleuchtung keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Der gesetzliche Artenschutz bezieht sich auf wildlebende Pflanzen und Tiere mit dem Ziel, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art nicht verschlechtert. Für europarechtlich geschützte Arten und alle europäischen Vogelarten gelten nach § 44 BNatSchG das Verbot der Tötung oder Verletzung von Individuen, das Verbot der erheblichen Störung der lokalen Population und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs-, Ruhe- und Lebensstätten. Diese können sich beispielsweise auch an Häusern (Vogelnester) oder in unbewohnten bzw. gering genutzten Innenräumen befinden (z.B. Fledermausquartiere

in Dachstühlen). Für die Gemeinde stellt sich die Frage, ob und ggf. welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Verwirklichung des Vorhabens und damit der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans entgegenstehen könnten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob gewichtige artenschutzrechtliche Belange gegen das Vorhaben sprechen, ob geschützte Lebensstätten überplant werden und ob ggf. artenbezogene Maßnahmen erforderlich werden. Grundsätzlich sollten eine möglichst große Zahl von potenziellen Quartieren erhalten werden oder entsprechende Ersatzquartiere angeboten werden.

Aus einer Flächenabfrage bei der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (April 2026) ergaben sich keine Hinweise auf eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung des Plangebiets oder besondere Artenvorkommen. Die ZAK-Abfrage (Zielartenkonzept Baden-Württemberg) brachte für das Plangebiet kein verwertbares Ergebnis. Aus naturschutzfachlicher Sicht höherwertige Lebensraumtypen kommen im Gebiet nicht vor. Das Areal spielt keine besondere Rolle als Vernetzungs-korridor zwischen Seeufer und Hinterland.

Das Plangebiet enthält Freiflächen und Nebenanlagen in Form von Stellplätzen und Zufahrten. Durch die Bebauung kommt es zum Verlust einer Freifläche, die dem Altenpflegeheim zugeordnet war.

Es liegt eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung vor (W. Löderbusch 09.09.2021), in der die naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Bedeutung des Areals (Rasenfläche mit Einzelgehölzen) gering eingeschätzt wurde. Die Gehölze weisen keine Höhlen oder Totholzstrukturen auf. Auch als Jagdhabitat für Fledermäuse weist die Fläche angesichts des sehr intensiv genutzten landwirtschaftlich genutzten Umfelds eine geringe Bedeutung auf. Im Gebiet sind allenfalls anspruchslose Vogelarten des Siedlungs- und Siedlungsrandbereiches zu erwarten.

Foto W. Löderbusch (07/2021)

Die regelmäßig geschnittenen Rasenflächen weisen typische Magerkeitsanzeiger der Salbei-Glatthafer-wiesen auf, erfüllen wegen der Art der Pflege aber nicht die Merkmale von geschützten Wiesentypen. Sie besitzen einen gewissen Wert als Nahrungshabitat für mäßig anspruchsvolle Insektenarten.

Im Gutachten wird empfohlen, die Verluste von blütenreichen Rasenflächen als Nahrungshabitate für geschützte Hummeln, Wildbienen und Tagfalter durch eine möglichst naturnahe Gestaltung und Pflege der Außenanlagen zu minimieren.

Im Norden findet sich eine ca. 440 m² große, langgestreckte Versickerungsmulde mit lückiger Verlandungs-vegetation. Die Böschungen sind teils vegetationslos, teils mit Wiesenarten, Ruderalarten und Hochstauden

bestanden. An der Sickermulde leben mehrere Libellenarten und dort laichen geschützte Amphibienarten. Bei einer evtl. Erweiterung sollte möglichst wenig in das bestehende Becken eingegriffen werden. Unvermeidliche Eingriffe sollten wegen der im Schlamm überwinternden Amphibien nicht im Winter und nicht in der Laich- und Larvenzeit (März bis Juli) durchgeführt werden. Am wenigsten schädlich sind Eingriffe zwischen Mitte Juli und Mitte Oktober. Um Schäden zu verhindern, sollte ein 5 m breiter Streifen um das Becken während der gesamten Bauzeit abgesperrt werden.

Die Fläche südlich der Straße „Ottenberghalde“ wird zum größten Teil von Grünland eingenommen. Bei der Kartierung 2021 wurden die Flächen noch als Buntbrache angesprochen (Einsaat einer Blumen-/Staudenmischung mit hohem Anteil an nicht standortheimischen Arten). Aktuell (04/2026) hat der Anteil von Gräsern sowie von typischen Fettwiesen-Arten (Kriechender Hahnenfuß, Wiesen-Bärenklau, Stumpfblättriger Ampfer, Spitzwegerich) stark zugenommen, so dass die Flächen als Fettwiese mit Störungszeigern zu bewerten ist. Insbesondere an den Rändern zu den Obstplantagen und zur Straße kommen etliche Ruderal- und Segetalarten vor (Gänsefingerkraut, Kriechendes Fingerkraut, Persischer Ehrenpreis, Vogelmiere, Disteln, Luzerne ggf. noch aus der Buntbrache). Der südlich anschließende Weinberg ist wegen seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich ohne Bedeutung. Von den überwiegend neugepflanzten Bäumen westlich des Bestandsgebäudes fallen bis zu 8 den geplanten Baumaßnahmen zum Opfer. Die jungen Bäume weisen keine Höhlen und keine größeren Totholzstrukturen auf. Sie haben aus artenschutzrechtlicher Sicht nur eine geringe Bedeutung.

Um auch zu einem späteren Zeitpunkt Verbote gegen geltende Artenschutzbestimmungen zu vermeiden, müssen Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. in den Monaten Oktober bis Februar, vorgenommen werden.

Wegen der relativ hohen Störungsintensität, des Fehlens von Höhlen und anderen naturschutzrelevanten Strukturen und der an allen Seiten angrenzenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind im Gebiet allenfalls anspruchslose und weitverbreitete Vogelarten des Siedlungs- und Siedlungsrandbereichs zu erwarten. Dies wurde durch Ortsbegehungen am 14.07. und 07.09.2021 bestätigt. 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. Die Bedingungen für gebäudebrütende Vögel können durch zusätzliche Nisthilfen verbessert werden. Gebäudeabrisse sind nicht vorgesehen.

Vorkommen von Baumhöhlen bewohnenden Fledermäusen sind mangels geeigneter Höhlen nicht zu erwarten. Die Freiflächen können als Jagdgebiet von siedlungstoleranten Fledermäusen genutzt werden. Fledermäuse unterliegen dem strengen Artenschutz. Da gebäudebewohnende Fledermausarten nicht auszuschließen sind, dürfen Eingriffe in unbewohnte und für Fledermäuse zugängliche Dachstuhlbereiche oder in die Fassade erst nach vorheriger Fledermauskontrolle durchgeführt werden. Falls Fledermausvorkommen gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen kann grundsätzlich gemindert werden, wenn im Außenbereich insektenfreundliche Leuchten mit geringer Lockwirkung verwendet werden.

Der Bebauungsplan enthält als grünordnerische Festsetzungen neben Pflanzgeboten für standortheimische Gehölze die Ausweisung von privaten Grünflächen, die Begrünung von Flachdächern und eine Reduzierung der Versiegelungen im Bereich privater Stellplätze. Der Lebensraum bleibt für andere störungstolerante Insekten und Kleinsäuger des Agrar- und Siedlungsraums (Igel, verschiedene Mäuse, Maulwurf, Bilche, Marder etc.) erhalten, wenn die Durchgängigkeit gewährleistet bleibt. Für zu rodende Gehölze werden Ersatzpflanzungen vorgenommen. Die festgesetzten Strauchpflanzungen verbessern auch die Abschirmung vor einer 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. Der Verlust einzelner Nahrungshabitate führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der freilebenden Tierwelt, da geeignete Ausweichmöglichkeiten ausreichend vorhanden sind. Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (siehe v. a. V1, V2, M5, M6, M7 und M11 in Kapitel B.3) 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.

Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Im Plangebiet wird einschließlich der bestehenden Versiegelungen insgesamt eine Fläche von max. ca.0,54 ha überbaut (Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen); auf versiegelten Flächen gehen die Biotopfunktionen weitgehend verloren.
- Durch die Planung gehen keine bedeutenden Lebensräume für freilebende Tiere und Wildpflanzen verloren. Eine Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt in umliegenden Gebieten ist nicht zu erwarten.
- Beeinträchtigungen können gemindert werden durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag, durch die Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtungen und von Photovoltaikanlagen mit gering reflektierender Oberfläche.
- Unter Berücksichtigung der bereits im alten Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen erfolgen umfangreiche Neupflanzungen im Plangebiet.
- (Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanz siehe Anhang).
- **Angesichts der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der Fläche und der geplanten Kompensationsmaßnahmen ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu rechnen. Durch die Planung kommt es nach bestehendem Kenntnisstand nicht zu artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen.**

B.2.2 Fläche und Schutzgut Boden

Fläche

Entsprechend der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und den Umweltzielen der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB verlangt eine möglichst weitgehende Beachtung. Ein grundsätzliches Ziel der Bauleitplanung besteht darin, Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzten. Die Eignung der Fläche für die bauliche Entwicklung ist gegeben. Infolge der Planung werden durch die Bebauung keine Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Agrarstrukturelle Konflikte werden nicht verursacht.

Der Flächenverbrauch in der Gemeinde Kressbronn a. B. korrespondiert mit der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnflächenentwicklung. Die Einwohnerzahl in Kressbronn ist zwischen 2013 und 2021 infolge von Geburtenüberschüssen und Wanderungsgewinnen von 8.305 auf 8.707 um ca. 5 % gestiegen. Die Gemeinde Kressbronn a. B. nimmt damit den größten Bevölkerungsanteil im Gemeindeverwaltungsverband ein und verzeichnet den größten Zuwachs durch Wanderungen. Dieser Anstieg hält weiter an. Die Nutzung von Flächenpotentialen der Innenentwicklung kommt für die vorliegende Planung nicht infrage, da die Erweiterung nur im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Altenpflegeheim sinnvoll ist (z.B. gemeinschaftliche Nutzung von Einrichtungen wie dem Mittagstisch).

Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der Planung insbesondere daraus, dass bereits durch einen Bebauungsplan beplante Flächen in Anspruch genommen werden. Laut dem damals beigefügten Umweltbericht resultierten aus der Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen. Auf der Fläche nördlich der Ottenberghalde wurden Nebenanlagen realisiert, die der Hauptnutzung Altenheim dienen. Die Fläche hatte ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit gegenüber naturhaften oder landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich bereits mit der Bebauung aus den 1950er Jahren verloren. Der Geltungsbereich der Teiländerung beinhaltet bauliche Anlagen und grenzt unmittelbar an bebaute Siedlungsflächen und an bestehende Verkehrs- und Erschließungsflächen an. Die bestehende Infrastruktur kann in ökonomischer Weise mitgenutzt werden. Der Flächenausweisung steht ein konkreter und absehbarer Bedarf gegenüber. Die bauliche Dichte entspricht einer regionaltypischen Nutzung in einer ländlichen Umgebung. Die Möglichkeiten der Flächeneinsparung auf der Ebene der Bebauungsplanung werden ausgeschöpft. Weitere Möglichkeiten der Flächeneinsparung und des Bodenschutzes sind bei der Bauplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Schutzgut Boden

Die allgemeine Zielvorgabe im Hinblick auf den Bodenschutz besteht darin, die dauerhafte Nutzbarkeit einer möglichst großen Bodenfläche mit intakten Bodenfunktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Bodenversiegelungen müssen auf das notwendige Maß beschränkt werden, Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden, eventuell vorhandene Altlasten zu sanieren. Des Weiteren sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Die Böden sind empfindlich gegenüber Flächenverlust, Bodenauf- und -abtrag, Schadstoffimmissionen, Verdichtung sowie Eingriffen in den Wasserhaushalt. Auf versiegelten Flächen ist das natürliche Bodengefüge gestört und die Bodenfunktionen werden nicht mehr erfüllt.

Auf einer Teilfläche wurde Abbruchmaterial des alten Gebäudes 2008/2009 unter fachgutachterlicher Baubegleitung abgelagert (HPC Dokumentation v. 26.09.2009). Somit konnte ein Teil des angefallenen Materials aus dem Rückbau des Altgebäudes (ca. 4.450 t) vor Ort wiedereingebaut werden. Neben der Verfüllung der ehemaligen Baugruben wurde im Rahmen der Außenraumgestaltung das geeignete Bauschutt-Recycling-Material für die Herstellung eines Straßen-, Wege- und Platzunterbaus genutzt. In der Dokumentation der Rückbauarbeiten ist als Anlage 1.3 ein Lageplan der Einbaubereiche des RC-Materials enthalten (s. verkleinerte Abbildung schraffierte Bereiche).

<u>Geologie und Bodeneigenschaften</u>

Nach der geologischen Karte bilden würmeiszeitliche Moränensedimente die oberflächennahen Schichten, die in der Muldenlage von anmoorigen Bodenbildungen überdeckt sein können. Die Deckschichten in den Drumlinlandschaften bestehen entsprechend der Kartiereinheit U52 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau überwiegend aus Parabraunerden aus Geschiebemergel. 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.

Es liegt ein geotechnischer Bericht vor (HPC 08/2019). Danach stehen unter einem ca. 25 cm mächtigen Oberboden, der umgelagert wurde, inhomogene Auffüllungen mit stark unterschiedlichen Mächtigkeiten (0,25 bis ca. 7 m) an. Diese setzen sich aus unterschiedlichen Anteilen von Schluff, Sand, Ton und Kies zusammen. Die Mächtigkeit der Auffüllungen nimmt von Süden nach Norden deutlich zu (Einbaubereiche von Ziegel- und Betonbruch, siehe auch schraffierte Bereiche in Abbildung oben). Es schließt sich ein Verwitterungslehm an. Unterlagert werden die Auffüllungen und der Verwitterungslehm von einer tragfähigen Grundmoräne, die als Geschiebemergel vorliegt. Im Plangebiet befinden sich keine Geotope und keine Bodendenkmäler. Die Böden besitzen keine besondere wissenschaftliche, naturgeschichtliche, kulturhistorische oder landeskundliche Bedeutung. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die oberen Bodenschichten wurden im Rahmen der Baumaßnahmen von 2007 großflächig durch Umlagerungen verändert. Es besteht eine Vorbelastung der Fläche durch versiegelte Zufahrten, Stellplätze und Parkwege. Es handelt sich damit um überprägte und in ihrem natürlichen Bodenaufbau gestörte Böden. Die Flächen südlich der Ottenberghalde werden seit langer Zeit landwirtschaftlich genutzt. Sie besitzen eine sehr hohe Ertragskraft. Solche Flächen werden mehrfach jährlich frequentiert (Bodenbearbeitung, Pflanzenschutz, Düngung, Ernte). Auf landwirtschaftlich intensiv bewirtschaften Böden bleibt ausgenommen bei Dauergrünland die Vegetationsdecke nicht mehr dauerhaft geschlossen. Der natürliche Bodenbewuchs wird entfernt oder unterdrückt. Es können Auswaschungen von Nitrat und Phosphat auftreten. Bei nicht fachgerechter Bewirtschaftung können Bodenverdichtungen entstehen. Aufgrund des geneigten Geländes südlich der Ottenberghalde besteht ebenfalls die Gefahr der Bodenerosion. Die Flächen besitzen infolge der landwirtschaftlichen Nutzung als Bestandteil des Lebensraumes für wildlebende Tiere und Pflanzen und als Ausgleich und Filter im Wasserkreislauf lediglich eine allgemeine Bedeutung.

Aufgrund des zu erwartenden großflächigen Erdaushubs im Rahmen der geplanten Baumaßnahme muss

das überschüssige Aushubmaterial – sofern es nicht vor Ort wieder eingebaut werden kann – einer externen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt werden. Im Rahmen von orientierenden, abfallwirtschaftlichen Schadstoffuntersuchungen wurden in den Mischproben aus dem autochthonen Boden und aus der Auffüllung keine relevanten Schadstoffbelastungen festgestellt. Es wurden Z0-Werte ermittelt, danach wäre der Bodenaushub zur Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht und mit Einschränkungen (z.B. ausreichender Grundwasser-Flurabstand) zur Verfüllung von Abgrabungen geeignet. Im Rahmen einer Bodenuntersuchung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Dr. Lindinger 04+07/2003) wurden jedoch erhöhte Kupfergehalte festgestellt, die eine Aufbringung auf landwirtschaftliche Nutzflächen einschränken. In der weiteren Planung sollte daher ein Bodenschutzkonzept zur Verwertung des anfallenden Bodenaushubs erstellt werden.

Bewertung der Böden

Gemäß BodSchG Baden-Württemberg werden die Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit als Träger der verschiedenen Bodenfunktionen bewertet (s. Leitfaden H. 23, Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Umweltministerium Baden-Württemberg):

Natürliche Bodenfruchtbarkeit (nB)
Die Leistungsfähigkeit eines Bodens/Standortes als Standort für die Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit (Bodenfruchtbarkeit) bestimmt.

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AW)
Das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. -verminderung bestimmen die Rolle des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.

Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe (FP)
Böden, die Schadstoffe aus dem Stoffkreislauf entfernen, zurückhalten und ggf. abbauen und welche eine hohe Säurekapazität aufweisen, haben eine hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe. Dabei spielen Humus- und Tongehalt die entscheidende Rolle.

Sonderstandort für die natürliche Vegetation (SNV)
Mit hoher Leistungsfähigkeit bewertet werden Böden mit besonderem Standortpotential für die natürliche Vegetation. Diese bieten günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung natürlicher Pflanzengesellschaften.

Landschaftsgeschichtliche Urkunde
Bewertet werden hier besondere naturgeschichtliche und kulturgeschichtliche Urkunden, Bodendenkmäler oder besondere geologische Ausprägungen.

Die Beurteilung der Böden im Plangebiet basiert auf der flurstücksbezogenen Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzung nach ALK und ALB des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (https://www.geoportal-bw.de). Zum Zeitpunkt der Bodenschätzung war die vorliegend überplante Fläche nördlich der Ottenberghalde bebaut und wurde daher nicht bewertet. Alle umliegenden Flurstücke wurden mit dem Klassenzeichen L II a 2 bewertet, d.h. es handelte sich um Lehme guter bis mittelmäßiger Zustandsstufe in frischer bis feuchter Lage bei einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von >8°C. Insbesondere die natürliche Ertragsfähigkeit der südlich der Straße liegenden Fläche ist hoch (Grünlandgrundzahl ≥60), die Bewirtschaftung aber durch die steile Lage erschwert. Basierend auf den Bodenschätzungsdaten sind die Bodenfunktionen wie nachfolgend aufgeführt zu bewerten. Die Bewertungsklassen zur Erfüllung der Bodenfunktionen reichen dabei von 0 (Böden ohne natürliche Bodenfunktion, z.B. versiegelte Flächen) bis 4 (Böden mit sehr hoher Bedeutung für die jeweilige Bodenfunktion).

Bewertung der Bodenfunktionen

hohe Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen (natürliche Bodenfruchtbarkeit)	3
mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	2
hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe (teilweise Auffüllungen)	3
Standort für natürliche Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bedeutung

Insgesamt ergibt sich damit eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Erfüllung der Bodenfunktionen (Wertstufe 2,67). Für die Flächen südlich der Otterberghalde ist diese Bewertung auch heute noch zutreffend. Die nördlich der Straße liegenden Teile des Plangebiets waren jedoch in der Vergangenheit bebaut. Das ehemals hier bestehende Altersheim wurde 2007 abgebrochen; ein Teil der Flächen wurde mit Abbruchmaterial verfüllt. Zudem kam es durch die landwirtschaftliche Nutzung zu einem Kupfer-Eintrag (siehe Ergebnisse des o. g. Bodengutachtens). Daher ist eine Funktionsminderung anzunehmen. Aufgrund der umfangreichen Vorbelastungen ist von einer geringeren Empfindlichkeit der Böden gegenüber einer Bebauung auszugehen als bei bislang unberührten / intakten Böden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird Boden in großem Umfang abgetragen, umgelagert, aufgeschüttet und ggf. auch verdichtet. Infolge der geplanten Bebauung werden die Böden in den betroffenen Bereich voll versiegelt; hierdurch gehen alle natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren. In Bereichen mit Teilversiegelung (z.B. Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag) kann ein Teil der Bodenfunktionen in verminderter Form aufrechterhalten werden. Die genannten Bodenveränderungen sind als Eingriff in den Naturhaushalt zu beurteilen. Hier ist ein Eingriffsschwerpunkt der Planung zu sehen und es leiten sich gem. § 1a BauGB Kompensationserfordernisse ab.

Eingriffe in das Schutzgut Boden können durch Beachtung der einschlägigen Gesetze und Bodenschutz-Richtlinien sowie durch den schonenden und fachgerechten Umgang mit dem Boden vermindert werden. Dies sind insbesondere der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden im Rahmen der Planung und während der Bauzeit (Reduzierung von Erdmassenbewegungen, Sicherung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung) sowie Vermeidung von Bodenverdichtung. Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) sowie DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten) sind zu beachten.

Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden / Fläche

- Im Plangebiet werden Eingriffe in den Boden durch Gebäude, Nebenanlagen, Straßen planungsrechtlich vorbereitet. Im Gebiet waren bereits öffentliche und private Verkehrsflächen enthalten. Die zusätzliche Versiegelung beträgt rund 0,28 ha.
- Grundsätzlich besteht bau- und betriebsbedingt die Gefahr des Schadstoffeintrags, ebenso von Bodenverdichtungen und der Schädigung der Bodenstruktur/ Störung der natürlichen Bodenschichten durch Baugruben, Auffüllungen, Abgrabungen und Umlagerungen.
- Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden abgetragen. Die Flächen werden dem Naturhaushalt dauerhaft und weitgehend irreversibel entzogen. Auf (teil-) versiegelten Flächen ist das natürliche Bodengefüge gestört und die natürlichen Bodenfunktionen gehen dauerhaft verloren oder werden reduziert.
- Im Bereich der Grünflächen bleiben die Funktionen des Bodens im Wesentlichen erhalten bzw. werden aufgewertet. Niederschlagswasser, das am Ort der Entstehung versickert, wird dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.
- Zur Minderung des Eingriffs werden Stellplätze mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen ausgeführt. Auf teilversiegelten Flächen bleibt die Versickerungs- und Filterfunktion teilweise erhalten. Zur Verbesserung der Bodenstruktur tragen die Baumpflanzungen im Plangebiet bei.
- Durch die Umsetzung von Gehölzpflanzungen in Grünflächen oder Entsiegelungen entstehen positive Wirkungen auf das Schutzgut Boden. Dachbegrünungen können Eingriffe in das Schutzgut minimieren oder Verbesserungen der Bodenfunktionen bewirken.
- Mit dem Anfall bau- und betriebsbedingter Abwässer ist zu rechnen. Diese sind umweltgerecht zu entsorgen. Ein Schadstoffeintrag in den Boden kann durch Einhaltung der einschlägigen Richtlinien verhindert werden.
- (Tabellarische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz siehe Anhang)
- **Die Beanspruchung von Böden durch Überbauung ist als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts anzusehen und muss entsprechend ausgeglichen werden. Im Schutzgut Boden ist der Eingriffsschwerpunkt zu sehen. Unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu rechnen.**

B.2.3 Schutzgut Wasser - Oberflächenwasser / Grundwasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz und Naturschutzgesetz Baden-Württemberg sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Ziel ist die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts und die Erhaltung der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge, des Wasserleitvermögens sowie der Grundwasserneubildungsrate. Beurteilungskriterien für das Schutzgut sind das Vorhandensein, die Naturnähe und die Qualität von Fließ- und Stillgewässern und die Bedeutung des Grundwassers im Gebietswasserhaushalt sowie die Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben.

Aufgrund der hohen Schluffanteile im Untergrund handelt es sich um Grundwasserleiter mit mittlerer bis geringer Durchlässigkeit und stark wechselnder Ergiebigkeit. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist im lehmhaltigen Bereich hoch, ansonsten aufgrund der lockeren Auffüllungen in der Deckschicht gering bis mittel. Im Plangebiet besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen des Grundwassers.

Im Rahmen des geotechnischen Berichts (HPC 08/2019) wurde Hang- und Schichtwasser in 1,5 bis 1,8 m unter Gelände angetroffen, das sich insbesondere in den durchlässigen Auffüllungen sammelt und anstaut. Wasser wurde jedoch in den tiefergelegenen Bereichen aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden lokal bereits ab einer Tiefe von 0,5 m angetroffen.

Schutzbedürftigen Bereiche für die Wasserwirtschaft und Trinkwasserschutzgebiete werden nicht tangiert. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Dem Plangebiet kann bezüglich des Schutzgutes Wasser eine allgemeine Bedeutung im Wasserhaushalt beigemessen werden.

Im Plangebiet fällt derzeit kein Abwasser an. Die Verkehrsflächen und Parkwege werden derzeit auf dem Grundstück, meist unmittelbar seitlich der Wege oder Stellplätze, versickert. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen versickert das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone.

Entwässerungskonzept

Nach Umsetzung der geplanten Bebauung sind das Schmutzwasser und das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich belastete Niederschlagswasser getrennt zu sammeln und abzuführen. In der Erschließungsplanung ist ein Trenn-System vorgesehen. Das Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalsystem in der Ottenberghalde zugeführt.

Die Menge des abzuführenden Niederschlagswassers wird durch die vorgeschriebene Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Stellplätzen reduziert. Auch die vorgeschriebene Begrünung flacher Dächer verbessert den Wasserrückhalt, verzögert Abflussspitzen und mindert die den Entwässerungseinrichtungen zuzuführende Wassermenge. Das Sammeln und Zurückhalten von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung ist zulässig und wird empfohlen.Das noch verbleibende Niederschlagswasser von bebauten bzw. befestigten Flächen wird in der bestehenden und voraussichtlich zu erweiternden Versickerungsmulde im nördlichen Plangebiet versickert und verdunstet und damit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Die Mulde verfügt über einen Notüberlauf in die Bachverdolung an der nördlichen Grundstücksgrenze. Das beschriebene Entwässerungskonzept dient einem wirksamen Grundwasserschutz und schont den Wasserhaushalt.

Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt

- Durch Bodenversiegelung und Teilversiegelung verkleinert sich die Fläche für die Infiltration von Regenwasser, die natürliche Oberflächenwasserretention reduziert sich; der Wasserabfluss wird beschleunigt, die Grundwasserneubildungsrate verringert. Hydraulische Belastungen des Vorfluters sind aufgrund der vorherigen Retention (und teilweisen Versickerung und Verdunstung) in offenen Mulden nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen werden über die Bilanzierung im Schutzgut Boden erfasst und ausgeglichen.
- Auch auf die Wasserqualität kann sich der erhöhte oberirdische Abfluss bei unzureichenden Schutzvorkehrungen durch mitgeführte Staubablagerungen, Reifenabrieb, Öle, Tausalz etc. nachteilig auswirken. Das von Bau- und Verkehrsflächen abfließende Wasser erhöht das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grund- und Oberflächengewasser. Schadstoffeinträge in das Grundwasser lassen sich bei Beachtung der einschlägigen Regeln zum Umweltschutz (Wassergesetz etc.) vermeiden.

- Um negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu vermeiden, wird ein modifiziertes Entwässerungssystem umgesetzt. Im Gebiet befindet sich eine Versickerungsmulde. Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird zum größten Teil im Gebiet versickert und verdunstet und so dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Das Entwässerungskonzept bewirkt eine Rückhaltung des Regenwassers und dadurch eine Verminderung der Regenwasserabflussspitzen.
- **Durch die Planung sind keine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushalts zu erwarten. Für das Schutzgut Wasser besteht kein zusätzliches Kompensationserfordernis.**

B.2.4 Schutzgut Klima, Luft - Belastungs- und Ausgleichsräume

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Es gilt die Funktionsfähigkeit der klimatischen Abläufe und Wechselbeziehungen in ihrer charakteristischen Ausprägung zu erhalten und zu optimieren. Diese beziehen sich auch auf die Luftqualität und die Bedeutung einer Fläche im klimatischen Ausgleich für evtl. belastete Zonen in der Umgebung. Insbesondere gilt dies für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen. Eine Versiegelung von Böden oder ein behinderter Luftaustausch können sich auf das Lokalklima negativ auswirken. In der Planung ist daher die Durchlüftung von Siedlungsgebieten zu gewährleisten. Bei Vermeidung von Durchlüftungsbarrieren und mit einer Durchgrünung können negative Auswirkungen auf das Lokalklima gemindert werden. Nach § 9 LBO sind die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen. Auch eine Begrünung der baulichen Anlagen soll geprüft werden.

Das Gemeindegebiet von Kressbronn gehört klimatisch zum Bodenseebecken. Das Klima ist mild, ausgeglichen und ganzjährig feucht. Im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung gedeihen Sonderkulturen (Obst, Beeren, Wein). Die Jahresmitteltemperatur lag im Zeitraum 1996-2025 bei 10°C (Klimaatlas Baden-Württemberg), die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme ist mit 1.183 mm hoch (vieljährige Mittelwerte 1991-2020, DWD). Die Hauptwindrichtung ist Süd bis Südwest. Die mittlere jährliche Sonnenscheindauer liegt bei 1.600 Stunden. Die Voraussetzungen für die Nutzung der Sonnenenergie sind gut.

Die lokalklimatische Funktion des Plangebiets ergibt sich aus dem Übergang vom offenen Freiland-Klimatop und dem gering einwirkenden Klima der Siedlungslage. Als Vorbelastung des Siedlungsklimatops gegenüber dem Freilandklimatop können geringere Luftfeuchtigkeit, erhöhte Lufttemperaturen und ein gebremstes Windfeld sowie ein verminderter Luftaustausch genannt werden. Vegetationsbestandene Flächen verfügen über die Möglichkeit, Luftschadstoffe auszufiltern oder zu verdünnen.

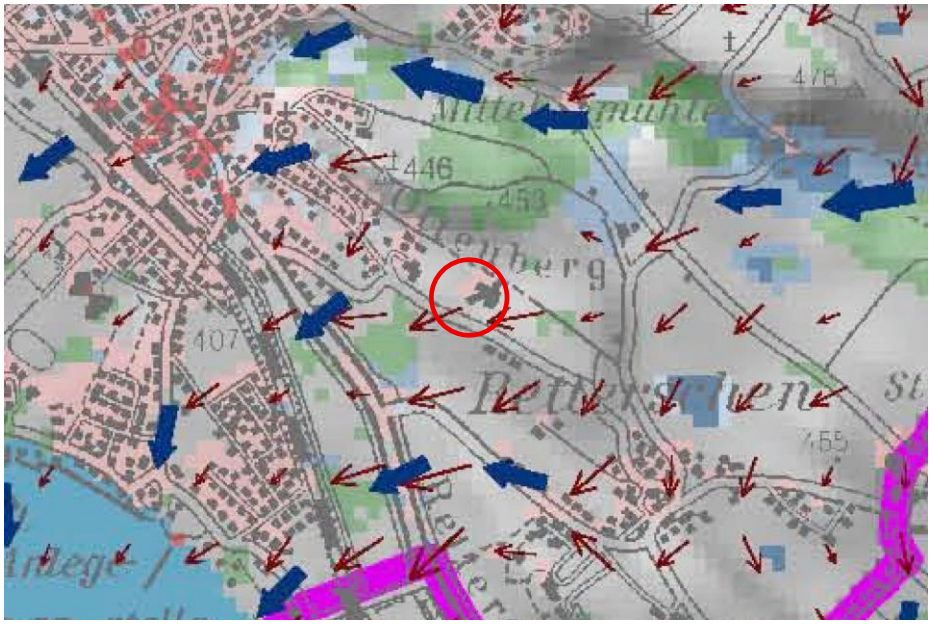


Abb. 6: Auszug aus der Klimaanalysekarte des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben (Blatt Süd). Plangebiet rot umgrenzt, maßstabslos.

Bei windschwachen Strahlungswetterlagen kommt es im Sommer zuweilen tagsüber zu Wärmebelastungen im Ortskern. Die Wärmebelastung kann in Zukunft durch die allgemein zu beobachtende Erwärmung verstärkt werden. Auf Wiesenflächen (geringer auch auf Rasen, Acker- und Obstbauflächen) entsteht

insbesondere nachts Kaltluft, die hangabwärts fließt. Die abfließende Kaltluft kann durch das Relief, an Waldrändern und an Siedlungsrändern aufgestaut werden. Die Kaltluftströmung wird ergänzt durch Hangabwinde aus den nördlich gelegenen Höhenlagen. Mit den Hangabwinden kommt es im Sommer zu Abkühlungseffekten. Gemäß Klimaanalysekarte des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben liegt das Plangebiet im Umfeld einer locker bebauten Siedlung im Außenbereich. Über das Gebiet hinweg verlaufen Hangwinde in Richtung Südwesten. Nördlich des Ottenbergs sowie weiter westlich sind intensive Kaltluftströme in Richtung Bodensee verzeichnet.

Temporäre Belastungen der lufthygienischen Situation können durch Pestizidausbringungen auf landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Aus landwirtschaftlichen Nutzungen (Staub, Abgase, Spritzmittel), durch Hausbrand und aus dem Straßenverkehr resultieren im Plangebiet jedoch keine erheblichen Luftbelastungen. Auch in der unmittelbaren Umgebung sind keine relevanten klimatischen oder lufthygienischen Vorbelastungen zu beobachten. Aufgrund der Abstände zu stark befahrenen Straßen oder zu größeren Gewerbegebieten sind erhebliche Luftvorbelastungen nicht gegeben. Es befinden sich umgekehrt auch keine Belastungsgebiete in unmittelbarer Umgebung, die den klimatischen Ausgleich aus dem Plangebiet erfordern.

Die Durchlüftungsverhältnisse im Plangebiet sind aufgrund der Lage am Ortsrand gut. Eine Durchlüftung des Plangebiets und der angrenzenden Siedlungsflächen ist bei den vorliegenden Wind- und Strömungsverhältnissen gegeben. Unter Berücksichtigung der klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion kann dem Plangebiet eine geringe bis mittlere Funktionserfüllung hinsichtlich des bioklimatischen Ausgleichs zugewiesen werden. Aufgrund der geringen Belastung der Austauschräume stellt das Plangebiet keine besonderen klimatischen Ausgleichsfunktionen für den benachbarten Siedlungsraum von Kressbronn bereit. Gemäß Tabelle 6 des Bewertungsmodells des Landkreises erhält die Fläche den Wert 4 (das Kleinklima ist natürlich ausgeprägt; es bestehen geringe Beeinträchtigungen aufgrund der vorhandenen Baukörper und Flächenversiegelung, die Belastung mit Schadstoffen, Staub und Arosolen aus der Landwirtschaft ist gering).

Art und Ausmaß von Treibhausgas-, Wärme- und Strahlungsemissionen sind projektabhängig und bei der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten. Eine relevante Klimaveränderung kann nach Art und Umfang der Planung nicht angenommen werden.

Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima

- Durch die Neuversiegelung von bisher unversiegelten Gartenflächen kommt es zu einer lokalen Verminderung der Kaltluftentstehung und zu kleinräumigen Erhöhungen der bodennahen Lufttemperatur. Die genannten Beeinträchtigungen erfolgen in einem Bereich, der weder für die Kaltluftentstehung noch für den klimatischen Ausgleich klimatisch belasteter Siedlungsbereiche in der Umgebung eine besondere Funktion aufweist.
- Da die geplante Bebauung sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West-Richtung durchlässig gehalten ist, kommt es vermutlich nicht zu relevanten negativen lokalklimatischen Auswirkungen. Es ist nicht erkennbar, dass kleinklimatische Luftaustauschbahnen durch eine riegelartige Bebauung beeinträchtigt werden. Auf eine vertiefende gutachterliche Untersuchung wird verzichtet.
- Eine geringfügige Erhöhung der Luftemissionen durch privaten Pkw-Verkehr und Gebäudeheizung ist zu erwarten. Mit einer relevanten Verschlechterung der Luftqualität durch zusätzliche Schadstoffemissionen ist aufgrund der geplanten Nutzung (überwiegend Wohnen) nicht zu rechenen. Empfehlungen für besondere Maßnahmen über die gültigen Wärmedämmstandards bzw. Emissionsstandards für Heizungsanlagen, Produktionsanlagen und Kfz hinaus, sind für das Plangebiet nicht erforderlich.
- Aufgrund der lockeren und niedrigen Bebauung, der geplanten Durchgrünung und der Rückhaltung des Regenwassers bleiben die klimatischen Auswirkungen auf das Plangebiet und die unmittelbare Nähe gering. Darüber hinausreichende klimatische Wirkungen sind nicht zu erwarten. Die klimatischen Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf das Kleinklima im Plangebiet selbst. Durch geringe Flächengröße, die verbleibenden Grünflächen und die vorgesehenen Gehölzpflanzungen bleibt das günstige Lokalklima erhalten.
- Konventionelle Dächer führen durch ihre Aufheizung zu einer thermischen Belastung. Ein negativer Einfluss auf die örtliche klimatische Situation kann durch eine Durchgrünung des Plangebiets verhindert werden. Weitere Möglichkeiten zur Verbesserung des Lokalklimas bestehen in der Begrünung von Dächern und Fassaden.
- **Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas kann nicht angenommen werden. Für das Schutzgut Klima / Luft ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.**

B.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Allgemeines Ziel ist die Erhaltung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sowie die Sicherung der Erholungsfunktionen in einer naturraumtypisch strukturierten und erlebnisreichen Kulturlandschaft.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Kressbronn. Das Landschaftsbild des Bodenseebeckens im Übergang zum nördlichen Drumlin-Hügelland wird von großflächigen Intensivobstkulturen und Rebflächen geprägt. Die nördlich gelegenen Waldflächen und der westlich gelegene Siedlungsrand von Kressbronn bilden Raumkanten.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich ein Altenpflegeheim (östlich), Wohngebäude des Teilorts Retterschen (südöstlich) sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Obstplantagen nördlich und westlich, Rebkulturen südlich). Das Gebiet ist mit Ausnahme der nördlichen Teilflächen südexponiert. Es liegt damit in einem dem Ortsrand vorgelagerten baulich vorbelasteten und von Süden (Lindauer Straße) sowie vom östlichen Ortsrand von Kressbronn gut einsehbaren Landschaftsausschnitt. Die Fläche wird als Bewohnergarten für das Altenheim genutzt und besitzt für sich genommen keinen besonderen landschaftsästhetischen Eigenwert. Die der Altenwohnanlage zugeordneten Freiflächen sind nur begrenzt öffentlich zugänglich, d.h. sie stehen der Allgemeinheit nicht zur freien Verfügung. Für die Bewohner des angrenzenden Altenpflegeheims ist die Anlage von sehr großer Bedeutung; von den südlichen Spazierwegen und Bänken aus bietet sich eine sehr attraktive Aussicht nach Süden über den Bodensee bis zur Alpenkette.

Die Ottenberghalde ist Teil eines ausgedehnten Rad- und Wanderwegenetzes. Auf der Straße verläuft u.a. der nordöstlich von Kressbronn ausgeschilderte Brennerweg (als Rundtour von und zur Ortsmitte). Erholungssuchende profitieren von der Aussichtslage und dem geringen Verkehrsaufkommen.

Infolge der Planung wird die dem Ortsrand vorgelagerte Bebauung erweitert; der sich verkleinernde Bewohnergarten wird neu gestaltet. Die Verdichtung der bestehenden Bebauung verschmälert die verbleibende Lücke zum östlichen Ortsrand und führt zu einer noch stärkeren baulichen Überformung des Landschaftsausschnitts. Die für Erholungssuchende prägenden Blickbeziehungen von der Straße nach Süden bleiben bestehen. Da die Ottenberghalde als ortsverbindender Wander- und Radweg erhalten bleibt, werden die Erholungswirksamkeit der freien Landschaft (Durchwegung, Sichtbezüge) und damit auch die wohnungsnahe Kurzzeiterholung sowie die touristische Attraktivität nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Planung ist nicht mit zusätzlichen Immissions-Belastungen (wie Lärm, Gerüche, Erschütterungen) verbunden. Öffentlich zugängliche Flächen, die Erholungseinrichtungen aufweisen oder durch ihre natürliche Ausstattung Naturerfahrungen ermöglichen, sind nicht betroffen. Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild und die Erholung zu minimieren, sind insbesondere im westlichen Bereich umfangreiche Neupflanzungen vorgesehen. Die Gebäude dürfen (analog zur bestehenden Bebauung des östlich angrenzenden Pflegeheims) maximal drei Vollgeschosse aufweisen und erreichen (wie auch die Bestandsbebauung) Höhen bis zu maximal etwa 14 m; sie bleiben damit im Bereich der Baumkronen, so dass die geplanten Pflanzungen eine wirksame Eingrünung sicherstellen.

Fazit: Die Nutzungserweiterung im Bereich des Altenpflegeheims St. Konrad führt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Unter Berücksichtigung der begrenzten Bauhöhen und der festgesetzten Eingrünung sind allerdings keine relevanten Störungen des Siedlungsgefüges und des Ortsbildes am östlichen Ortsrand von Kressbronn zu erwarten. Der Bereich ist durch Verkehrs- und Siedlungsflächen vorbelastet. Einer negativen Fernwirkung kann durch die Umsetzung der festgesetzten Gehölzpflanzungen wirkungsvoll entgegengesteuert werden. Trotz der festgesetzten Eingrünung verbleibt ein Eingriff, der gemäß den Ergebnissen der Eingriffsbilanzierung (siehe Kapitel B.4) zu kompensieren ist.

B.2.6 Schutzgut Mensch (Leben, Wohnen, menschliche Gesundheit)

Allgemeines Ziel ist die Erhaltung bzw. Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Zudem soll die freiraumbezogene Ausübung von Freizeit- und Erholungsaktivitäten ermöglicht bzw. gesichert werden.

Auf das Plangebiet wirken derzeit keine erheblichen Immissionen ein. Die Verkehrsbelastung ist gering. Die sich aus der landwirtschaftlichen Nutzung (Obstplantagen, Grünlandnutzung und Rebflächen) ergebenden Lärmemissionen sind als ortstypisch und zumutbar anzusehen. Im näheren Umfeld sind keine Tierhaltungsbetriebe mit Geruchsbeeinträchtigungen vorhanden. Es befinden sich keine relevanten gewerblichen Lärm-

quellen in der Nähe. Die Fläche hat weder bezüglich des Lärmschutzes noch für die Luftreinhaltung eine besondere Bedeutung. Schädliche Einflüsse durch elektromagnetische Felder sind nicht bekannt.

Vom Plangebiet gehen keine erheblichen Emissionen aus. Die derzeitige Nutzung im Plangebiet ist nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den Menschen verbunden.

Die geplante Bebauung (Altenwohnen) hält einen ausreichenden Abstand zu den benachbarten Intensivobstanlagen ein. Eine Gesundheitsgefährdung durch die Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zu erwarten. Es ergeben sich keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Pflegearbeiten. Es ergeben sich umgekehrt ebenfalls keine Einschränkungen für die landwirtschaftlichen Nutzungen.

Die Zunahme von Schadstoffemissionen durch Heizung, Autoverkehr, sowie von Lärm und Lichtemissionen wird aufgrund der geplanten Bebauung als gering bzw. zumutbar eingestuft. Die zu erwartenden Lärmemissionen aus der geplanten überwiegenden Wohnnutzung werden als gering eingeschätzt. Der Verkehr bleibt gering. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert. Die anfallenden Abfälle werden umweltschonend beseitigt oder verwertet. Gewerbliche Abfälle fallen nicht an.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit der Bewohner und Nachbarn sind aufgrund der Art und des Umfangs der Planung nicht zu erwarten. Immissionskonflikte sind im Plangebiet oder aufgrund der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Durch die Nutzungserweiterung ist keine erhebliche Mehrbelastung der angrenzenden Wohnnutzung an der Ottenberghalde zu erwarten.

Fazit: Negative Wirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Realisierung der Planung werden nicht gesehen. Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen der Planung auf den Menschen

- Die Planung entwickelt Flächen für die Erweiterung des vorhandenen Altenpflegeheims und für zugeordnetes Wohnen. Es handelt sich um eine sinnvolle Arrodierung des Siedlungskörpers. Die geplanten Nutzungen fügen sich gut in die dörfliche Nutzungsstruktur ein. Durch die Bebauung gehen keine landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren.
- Mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen beschlossen. Diese dienen dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes.
- Die Planung ermöglicht eine Bebauung mit ortsüblichen Gebäudehöhen in wenig bewegtem Gelände. Die geplante Bebauung wird durch höhere Bestandsgebäude flankiert. Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen an der Ottenberghalde werden ergänzt. Die innere Durchgrünung wird sichergestellt und aufgewertet. Aufgrund der vorgesehenen Gehölzpflanzungen entfaltet die Bebauung keine nennenswerte Fernwirkung. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds bleibt gering und lokal begrenzt.
- Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzung als Bewohnergarten nur begrenzt für die Öffentlichkeit zugänglich und wird nicht als Erholungsfläche genutzt. Es bestehen keine landschaftlichen Wegebeziehungen. Die verbleibenden Grünflächen werden gärtnerisch gestaltet und für die Bewohner aufgewertet. Die öffentliche Zugänglichkeit bleibt begrenzt.
- Die Dachflächen eignen sich bei der gegebenen Globalstrahlung zur Nutzung der Sonnenenergie. Die Möglichkeiten des sinnvollen Einsatzes erneuerbarer Energien sind im Rahmen der Gebäudeplanung auszuschöpfen.
- Im unmittelbaren Umfeld sind temporäre baubedingte Emissionen (Lärm, Abgase, Staub etc.) zu erwarten. Die Emissionen aus der Wohnutzung und dem Altenheim bleiben gering. Die bau- und betriebsbedingten Emissionen verursachen keine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit.
- Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle und Abwässer wird durch die Gemeinde Kressbronn gewährleistet. Eine erhebliche Umweltbelastung durch emittierte Stoffe, Heizung, Abwärme, Erschütterungen etc. ist nicht erkennbar.
- Durch die Bebauung gehen keine landwirtschaftliche Flächen mit guter Ertragskraft verloren. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen durch plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen gefährdet nicht die Erwerbsstrukturen der vorhandenen Landwirtschaft. Weitere Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.
- **Es ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Bevölkerung und die menschliche Gesundheit entstehen. Das Vorhaben hat keine relevanten negativen Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild ebenso nicht auf die Erholungseignung der Landschaft sowie auf Kultur- und Sachgüter.**

B.2.7 Kultur- und Sachgüter / natürliche Ressourcen / umweltschonende Energien

Kultur- und Bodendenkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

Bisher sind keine Boden- oder Kulturdenkmale im Plangebiet bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Funde (Scherben, Metallteile, Knochen, Gräber, Brandschichten etc.) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege (RP Stuttgart Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Das Gebiet hat nach heutiger Kenntnis keine Bedeutung für das kulturelle Erbe. Es sind keine Gebiete zur Sicherung von Rohstoffvorkommen ausgewiesen. Die Fläche steht für die Planung zur Verfügung. Eine Gefährdung der landwirtschaftlichen Erwerbsstruktur ist infolge der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen der Ausgleichsmaßnahmen nicht erkennbar.

Derzeit befinden sich im Plangebiet keine Anlagen zur Energiegewinnung aus regenerativen Quellen. Die Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien (Solarstrahlung, Erdwärme etc.) ist anzustreben und seitens der Gemeinde erwünscht. Die mittlere Jahressumme der Globalstrahlung beträgt ca. 1.100 kWh/m²; die Nutzung regenerativer Energien kann ohne Einschränkungen erfolgen. Eine geothermische Nutzung mittels Erdwärmesonden und Wärmepumpen ist ebenfalls effizient möglich. Entsprechende bauliche Anlagen sind zulässig. Eine effiziente Ausrichtung von Sonnenkollektoren ist in der Regel auch auf den Dächern problemlos möglich. Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Baukörper und Dächer stellen kein Hindernis dar. Die Nutzung natürlicher Ressourcen ist im Rahmen der Hochbauplanung sowie in der Betriebsphase auszuschöpfen.

Negative Umweltauswirkungen aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe sind nicht erkennbar.

B.2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die genannten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in vielfältiger Weise und in unterschiedlichem Maß. Bekannt sind beispielsweise (i.d.R. positive) Wirkungen der biologischen Vielfalt auf den Menschen oder auf das Landschaftsbild. Umgekehrt wirkt der Mensch mit seinen Aktivitäten (Bauen, Sport und Erholung, Verkehr, Landwirtschaft etc.) (i.d.R. negativ) auf die Schutzgüter Flora/Fauna, den Boden oder den Wasserhaushalt. Auch das Schutzgut Mensch ist über zahlreiche Wechselbeziehungen mit den anderen Schutzgütern verbunden. Menschen beziehen ihre Nahrung aus der landwirtschaftlichen Produktion und sind letztlich von den Bodeneigenschaften abhängig. Über die Atemluft sind Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Luft vorhanden. Luftschadstoffe können aus der Atmosphäre in den Boden übergehen oder von Menschen eingeatmet werden. Auswirkungen, die zunächst bei anderen Schutzgütern erscheinen, können über die Nahrungskette oder über die Trinkwassergewinnung Rückwirkungen auf die Menschen haben. Durch die enge Verzahnung des Bodens mit den anderen Umweltmedien ergeben sich vielfältige Wechselwirkungen. So ist der Boden u. a. wegen seiner Leistungen für andere Schutzgüter (z. B. Grundwasser, Flora/Fauna) schützenswert.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits in den einzelnen Kapiteln über die Schutzgüter behandelt worden. Aufgrund der in Ihrer Gesamtheit komplexen Wirkungszusammenhänge sind konkrete Wechselwirkungen und Verlagerungseffekte zwischen den Teilsegmenten des Naturhaushalts über die beschriebenen schutzgutbezogenen Auswirkungen hinaus wahrscheinlich, aber nicht offenkundig. Die Gesamtheit aller möglichen Wechselwirkungen ist bei dem begrenzten methodischen Aufwand im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu überschauen.

Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung einerseits und der nur geringen Flächenversiegelung und der gleichzeitigen Aufwertung durch grünordnerische Festsetzungen andererseits, werden die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sowie mögliche Sekundäreffekte als gering eingeschätzt. Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten sowie geschützte Arten und Lebensräume gemäß FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind nicht berührt.

Da insgesamt unerhebliche (negative wie positive) Umweltwirkungen infolge der Durchführung der Planung (einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen) zu erwarten sind, ist eine Kumulation oder Verstärkung negativer Wirkungen kaum zu erwarten. Umweltauswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind nicht bekannt.

B3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie zur Kompensation erheblicher negativer Umweltauswirkungen

Aufgrund der sensiblen und erhöhten Lage am östlichen Ortsrand von Kressbronn müssen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild entsprechend den Vermeidungs- und Minimierungsgeboten der Naturschutz- und Baugesetze auf den unmittelbaren Bedarf des Altenpflegeheims reduziert bleiben. Das Vorhaben kann nicht mit vertretbarem Aufwand an anderer Stelle mit geringeren Umweltbeeinträchtigungen realisiert werden kann. Aufgrund möglicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist eine wirksame Grüneinbindung der baulichen Anlagen besonders wichtig.

Folgende allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind durch die Wahl des Standorts und die städtebaulichen Festsetzungen Bestandteil der Planung:

- Die Planung stellt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicher, da es sich um eine Siedlungserweiterung angrenzend an vorhandene Bebauung sowie auf in der Vergangenheit bereits bebauten (vorbelasteten) Flächen handelt. Die Flächenausweisung erfolgt bedarfsgerecht, die Versiegelung beschränkt sich auf das zur Erreichung der Planungsziele erforderliche Maß. Es wird bereits vorhandene Infrastruktur bzw. Erschließung genutzt.
- Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksbereiche (Baugrenze und maximal zulässige Grundfläche) werden energieeffiziente, kompakte Baustrukturen gefördert. Das großzügig gefasste Baufenster ermöglich es, die Baukörper nach Gesichtspunkten der Sonnenergienutzung auszurichten, um die Möglichkeiten zur Nutzung von Solarenergie zu optimieren.
- Der Standort liegt außerhalb von Schutzgebieten; weder Schutzgebiete noch andere geschützte Landschaftsbestandteile (z.B. Biotope) werden beeinträchtigt.
- Die geplante Nutzung ist mit der Lage außerhalb der Ortschaft verträglich; nutzungsbedingt sind weder Lärm- noch Schadstoffemissionen in größerem Umfang zu erwarten, so dass weder die angrenzende Wohnbebauung noch der Naturgenuss von Erholungssuchenden beeinträchtigt werden.
- Zur Anbindung an den baulichen Bestand und zur Berücksichtigung der Lage im Außenbereich sind die Höhen der geplanten Gebäude auf etwa 9-14 m über dem bestehenden Gelände begrenzt (zwei bis drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss).

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Verringerung möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplan als grünordnerische Festsetzungen enthalten; diese werden ergänzt durch Hinweise. Die Maßnahmen beziehen sich insbesondere auf die naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung, den Klimaschutz und die Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme.

Folgende **Festsetzungen** sind im Bebauungsplan getroffen:

M 1 Naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Begründung: ortsnahe Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung zur Minimierung negativer Auswirkungen auf den lokalen Wasserkreislauf; Reduktion von Niederschlagswasserabflussspitzen zur Vermeidung von Wasserschäden

M 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).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begründung: Erhaltung von Lebensräumen für Tiere; Erhaltung von Erholungsflächen für Anwohner; naturnahe Einbindung der Bebauung in die Landschaft / Ortsrandeingrünung

M 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung: Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen zur Erhöhung der biologischen Vielfalt; Schaffung eines Trittsteinbiotops innerhalb eines intensiv landwirtschaftlichen genutzten Landschaftsausschnitts; Eingrünung des Sondergebiets nach Süden

Hinweis: Bei der Maßnahme handelt es sich um einen flächengleichen Ersatz für die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 2007 festgesetzte Kompensationsmaßnahme M1. Da die Maßnahme lediglich in räumlich leicht veränderter Lage, ansonsten aber identisch übernommen wird, ist sie nicht als Kompensationsmaßnahme für die vorliegende Planung anzusehen, sondern dient (durch die Beibehaltung der bestehenden Maßnahme) der Eingriffs-Minimierung. Die Wertminderung durch die Aufgabe der bislang kompakten, zusammenhängenden Pflanzung wird in der Bilanzierung entsprechend berücksichtigt.

M 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung: Teilerhalt der Bodenfunktionen, Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung des Niederschlagswassers

M 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).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung: Minimierung der Beeinträchtigung lichtempfindlicher Fledermäuse; Minimierung der Lockwirkung und damit der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen; Erhaltung des nächtlichen Landschaftsbildes (z.B. Sichtbarkeit Sternenhimmel)

M 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 nicht-polarisierender Umrandung und weißem Gitter).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung: Schutz gewässergebundener Insekten durch Verminderung des Risikos für fehlgeleitete Eiablagen; Vermeidung störender Lichtreflexe und einer Verfremdung bzw. technischen Überprägung des Orts- bzw. Landschaftsbilds

M 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung: Schutz wildlebender Vogelarten, Verringerung des Tötungsrisikos

M 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Begründung: teilweise Wiederherstellung der Bodenfunktionen; Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser; Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen Aufheizung; Schaffung zusätzlichen Lebensraums für Kleinlebewesen (z.B. Insekten)

M 9 Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen

Tiefgaragen und unterirdische Bauteile sind mit kulturfähigem Bodenmaterial und/ oder Substrat von mindes-

tens 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Begründung: teilweise Wiederherstellung der Bodenfunktionen; Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser; Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen Aufheizung; Schaffung zusätzlichen Lebensraums für Kleinlebewesen (z.B. Insekten)

M 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung: Ein- und Durchgrünung des Sondergebiets; naturnahe Einbindung der Bebauung in die Landschaft; Erhöhung der Wohnqualität für die zukünftig im Gebiet lebenden Senioren durch hochwertige Freiräume; Verbesserung des Mikroklimas/Klimaanpassung; Gehölze als Lebensraum/ Brut- und Nahrungshabitat für Tiere

V 1 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Begründung: Sicherung eines ortsbildprägenden Baums; Erhaltung des Baums als potenzielle Brutstätte für Vögel oder Ruheplatz von Fledermäusen; Eingrünung der Gebietszufahrt

Folgende **Hinweise** sind im Bebauungsplan aufgenommen:

V 2 Rodungen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Gehölz-Rodungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. durchzuführen (vgl. auch § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Begründung: Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; Vermeidung der Beeinträchtigung von Fledermäusen, Vögeln und Kleinsäugern (z.B. durch die Zerstörung von Gelegen oder die Beseitigung von Fledermausquartieren z.B. in Baumhöhlen)

M 11 Anbringung von Nistkästen für Vögel sowie von Fledermaus-Quartieren

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.

Begründung: Schaffung neuer Fortpflanzungsstätten / Nistmöglichkeiten / Quartiere innerhalb der Siedlung auf effiziente und platzsparende Art und Weise

M 12 Bodenschutz; Notwendigkeit eines Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzepts

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. Gegebe nenfalls kann die Einschaltung eines Fachbauleiters Altlasten / Bodenschutz während der Aushubarbeiten notwendig werden.

Begründung: Sicherstellung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden

B.4 Schutzgutbezogene Ermittlung des Kompensationsbedarfs / Eingriffs-Bilanzierung

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die planungsrechtlich der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB unterliegen. Bei der Wertermittlung des Bestandes wird die planungsrechtliche Situation vor der Teiländerung des Bebauungsplans herangezogen. Die Flächenermittlung erfolgt nach dem Bebauungsplan von 2007 (siehe nachfolgende Abbildung).

Die Flächen südlich der Ottenberghalde werden als Rebfläche (1.610 m²) und Streuobstwiese M1 (1.450 m²) berücksichtigt. Es ist vorgesehen diese festgesetzten Maßnahmen annähernd wertgleich umzusetzen.

Im nördlichen Teil (8.740 m²) werden die festgesetzten Grünflächen (ca. 2.965 m²), die Pflanzgebote (26), und die nach LBO zu begrünenden Restflächen als bestehendes Planungsrecht angesetzt. Die befestigten Flächen im Plan betragen 1.925 m². Die Anschüttung wurde nicht in der dargestellten Form realisiert.

Der Eingriff wird als Differenz zwischen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und den Festsetzungen der vorliegenden Teiländerung bewertet und bilanziert.

Die Fläche südlich der Ottenberghalde wird entsprechend den Festsetzungen im alten Bebauungsplan als private Grünfläche (Ausgleichsfläche) mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland mit Obsthochstämmen“ festgesetzt. Da sich die räumliche Ausdehnung der geplanten Obstbaum-Pflanzungen ändert und in der Neuplanung kein kompakter, zusammenhängender Streuobstbestand mehr vorliegt, wird in der Bilanzierung für die Neuplanung statt eines Streuobstbestandes (wie im planungsrechtlichen Bestand) die Pflanzung von 10 einzelnen Obsthochstämmen angesetzt. Zur Berücksichtigung des time-lags seit Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (2007) wird der damals festgesetzte Streuobstbestand nicht mit einem Aufschlag von 4 Ökopunkten auf das Grünland berücksichtigt (wie es für eine Neuplanung üblich wäre), sondern mit einem Aufschlag von 5 Ökopunkten.

Durch die beschriebene Bewertung kommt der geplanten Ausgleichsmaßnahme trotz Umsetzung auf gleicher Flächengröße mit gleicher Baumanzahl in der Neuplanung ein geringerer Biotopwert zu (statt den 26.100 Ökopunkten des planungsrechtlichen Bestands jetzt 21.850 Ökopunkte). Die entstehende Differenz ist außerhalb des Plangebiets auszugleichen.

B.4.1 Numerische Bewertung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften vor / nach dem Eingriff

PLANUNGSRECHTLICHER BESTAND					
Nr.	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Grund-wert**	**Biotop-wert**	**Bilanz-wert**
60.21	Straßenverkehrsfläche (Ottenberghalde), Verlegung nach N geplant	466	1	1	466
60.20	Zufahrt, Stellplätze, Anlieferung, Feuerwehr etc. (Nebenanlagen, Annahme: voll versiegelt)	2.184	1	1	2.184
60.60	private Grünflächen, gärtnerisch gestaltet, Nebenanlagen zulässig	3.595	6	6	21.570
33.41	private Grünflächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten	2.544	8	8	20.352
34.52, 35.64, 42.30	Retentionsmulde (lückige Wiese mit Ruderalarten, randlich Hochstauden, teils Schilfröhricht, Weidensträucher)	440	13	13	5.720
33.60	private Grünfläche, straßenbegleitend, mit Leitungsrecht	610	6	6	3.660
33.41, 45.40b	private Grünfläche als Ausgleichsfläche M1 / Streuobstwiese (Extensivgrünland (13 ÖP) plus Pflanzung von 10 Obsthochstämmen (5 ÖP))	1.450	17	18	26.100
37.20	private Grünfläche: Erweiterung Rebfläche gem. Rebenaufbauplan	1.610	4	4	6.440
45.30b	8 Bestandsbäume, zu erhalten, Summe aller Stamm-Umfänge gemäß Angaben im Bebauungsplan/Umweltbericht von 2007: 840cm*	*840*	6	6	5.040
45.30a	Einzelbaum auf geringwertigem Biotoptyp, Neupflanzung (2 Stück x 65 cm Stamm-Umfang nach 25 Jahren)	*130*	8	8	1.040
45.30b	Einzelbaum auf mittelwertigem Biotoptyp, Neupflanzung (21 Stkück x 65 cm Stamm-Umfang nach 25 Jahren)	*1.365*	6	6	8.190
	Summe	**12.899**			**100.762**

* 3 Birken (StU 90, 100 und 150), 2 Fichten (StU 80 und 150), 1 Blaufichte (StU 90), 1 Kastanie (StU 120), 1 Magnolie (StU 60)

NEUPLANUNG GEMÄß TEILÄNDERUNG				
Nr.	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Biotopwert**	**Bilanz-wert**
60.21	Straßenverkehrsfläche (Ottenberghalde)	426	1	426
60.10	Sondergebiet, bebaubarer Flächenanteil (70%, umfasst Hauptgebäude mit max. 1.750m² Grundfläche plus Nebenanlagen)**	4.093	1	4.093
60.50	Extensive Dachbegrünung (50% der max. Grundfläche)	875	4	3.500
60.50	Sondergebiet, zu begrünender Flächenanteil (mind. 30%)	2.129	4	8.516
60.10	Fläche für die Versorgung (Trafohäuschen)	5	1	5
33.41	private Grünfläche (Wiesenflächen, unbebaut, abzüglich der randlichen Strauchpflanzungen und abzüglich der Retentionsmulden)	898	8	7.184
42.20	randliche Strauchpflanzungen (freiwachsende, heimische Gehölze)	300	14	4.200
33.41	Retentionsmulden (Bestand plus Erweiterung)	600	13	7.800
33.60	private Grünfläche, straßenbegleitend, mit Leitungsrecht (kleiner als im Rechtsplan, da auf die im Rechtsplan geplante Straßenverlegung nach Norden verzichtet wird - die Straße bleibt unverändert erhalten)	282	6	1.692
33.41	private Grünfläche als Ausgleichsfläche / Extensivgrünland - die zehn zu pflanzenden Obsthochstämme werden nachfolgend separat bewertet, da sie keinen zusammenhängenden Streuobstbestand darstellen	1.450	13	18.850
45.30b	Obsthochstämme auf mittelwertigem Biotoptyp (Ausgleichsfläche), Neupflanzung (10 Stück x 50 cm Stamm-Umfang nach 25 Jahren)	*500*	6	3.000
37.20	Flächen für die Landwirtschaft (Rebanlagen / Sonderkultur)	1.841	4	7.364
45.30a	Kastanie im Südwesten, zum Erhalt festgesetzt, Stamm-Umfang wird angesetzt wie 2007 (120cm; tatsächlich beträgt er aktuell 207cm)	*120*	8	960
45.30a	Einzelbaum auf geringwertigem Biotoptyp (Sondergebiet), Neupflanzung (15 Stück x 65 cm Stamm-Umfang nach 25 Jahren)	*975*	8	7.800
45.30b	Einzelbaum auf mittelwertigem Biotoptyp (private Grünfläche), Neupflanzung (12 Stück x 65 cm Stamm-Umfang nach 25 Jahren)	*780*	6	7.992
	Summe	**12.899**		**83.382**

Bilanz Differenz (Planung - Bestand)	**-17.380**

**gesamte bebaubare Fläche des Sondergebiets abzüglich der Gründächer aus der nächsten Zeile

B.4.2 Numerische Bewertung Schutzgut Boden vor / nach dem Eingriff

PLANUNGSRECHTLICHER BESTAND									
aktuell zulässige Nutzung	**Fläche (m²)**	**Bewertung**						**Bilanzwert**
		NB	AW	FP	NV	Wertstufe (Gesamt-bewertung)	ÖP (Wert-stufe. x 4)	ÖP x A [m²]
Straßenfläche (Ottenberghalde, verlegt)	466	0	0	0	*	0,00	0,00	0
Nebenanlagen, voll versiegelt (Stellplätze, Zufahrt, Anlieferung, Feuerwehr etc.)	2.184	0	0	0	*	0,00	0,00	0
Auffüllung nach Gebäudeabbriss	1.791	1	1	1	*	1,00	4,00	7.164
Retentionsmulde	440	1	1	1	*	1,00	4,00	1.760
Grünflächen im Norden abzgl. Auffüllung/Abgrab. (10% Abschlag, da im Nahbereich von Bebauung)	4.348	2,7	1,8	2,3	*	2,25	9,00	39.132
Grünflächen, Flächen für die Landw. südl. Straße	3.670	3	2	3	*	2,67	10,67	39.147
Summe	12.899							87.203

NEUPLANUNG GEMÄß TEILÄNDERUNG									
geplante Nutzung	**Fläche (m²)**	**Bewertung**						**Bilanzwert**
		NB	AW	FP	NV	Wertstufe (Gesamt-bewertung)	ÖP (Wert-stufe. x 4)	ÖP x A [m²]
Straßenfläche (Ottenberghalde)	426	0	0	0	*	0,00	0,00	0
Vollversiegelte Flächen im Sondergebiet, Trafo	4.973	0	0	0	*	0,00	0,00	0
Freiflächen im Sondergebiet (10% Abschlag)	2.129	2,7	1,8	2,3	*	2,25	9,00	19.162
Grünflächen im Umfeld des SO (10% Abschlag)	1.198	2,7	1,8	2,3	*	2,25	9,00	10.782
Grünflächen, Flächen für die Landw. südl. Straße	3.573	3	2	3	*	2,67	10,67	38.112
Retentionsmulden	600	1	1	1	*	1,00	4,00	2.400
Begrünung von 50 % der max. zulässigen Grund-fläche von Hauptgebäuden (Minimierungsmaßn.)	*875*	1	1	1	*	1,00	4,00	3.500
Summe	12.899							73.956

Bilanz Differenz (Planung - Bestand)	**-13.247**

* Die Bodenfunktion "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" wird nur bewertet, wenn ein Extremstandort vorliegt (Bewertungsklasse 4). In

** gem. Heft 24 der LUBW "Das Schutzgut Boden in der Eingriffsbewertung, Fortschreibung 2024" Abflussbeiwert für festen Kies ψm=0,6.

ÖP	Ökopunkte
NB	Natürliche Bodenfruchtbarkeit
AW	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
FP	Filter und Puffer für Schadstoffe
NV	Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Bewertungsklassen (Funktionserfüllung):
0 keine (versiegelte Flächen)
1 gering
2 mittel
3 hoch
4 sehr hoch

Die Bewertung berücksichtigt die natürliche Bodenfunktion (nB), die Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AW) und als Filter und Puffer für Schadstoffe (FP). Im Plangebiet befindet sich kein wertgebender Sonderstandort für die natürliche Vegetation. Die Bodenfunktion Filter und Puffer für Schadstoffe (FP) wurde aufgrund der flächig festgestellten Kupferbelastungen im Oberboden der geplanten Baufläche (Gutachten HPC 04/2021) um 0,5 Punkte gegenüber unvorbelasteten Böden abgewertet. Zudem wurde bei der Ermittlung der Wertstufe der nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen) ein pauschaler Abschlag von 10% aufgrund irreversibler Bodenverdichtungen durch Baumaßnahmen berücksichtigt.

B.4.3 Numerische Bewertung Schutzgut Landschaft vor / nach dem Eingriff

Die folgende Landschaftsbildbewertung berücksichtigt die geplante Bebauung im Vergleich zur bisher zulässigen Bebauung.

Bei der Landschaftsbildbewertung werden die Harmonie von vorhandener Bebauung und Landnutzung, die Ausgeprägtheit und Erlebbarkeit der Landschaft sowie akustische und optische Störungen in die Bewertung einbezogen. Eine unverbaute Landschaft mit landschaftsgerechten Bewirtschaftungsformen, die die natürliche Landschaftsgliederung verstärken, die kulturhistorische Elemente bereithält und ungehindert zugänglich, lärmfrei und ohne künstliches Licht ist und zudem noch besondere Landschaftsformen bietet, hätte eine sehr hohe Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild.

Im konkreten Fall wären dem angelegten Freiraum geringe Bewertung für Harmonie, Ausgeprägtheit und Erlebbarkeit zuzuordnen. Die Fläche ist durch Siedlungstätigkeit und durch die benachbarte intensive Landbewirtschaftung vorgeprägt. Die Fläche besitzt keinen besonderen landschaftsästhetischen Eigenwert. Die geplante Bebauung nimmt vorbelastete Landschaftsbildbereiche am Ortsrand in Anspruch. In unmittelbarer Nähe befinden sich Wohngebäude und ein Altenpflegeheim. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fließen in die Bewertung der Eingriffsintensität mit ein.

Unter Berücksichtigung von Vielfalt, Eigenart, Schönheit des Landschaftsraums und der Erholungseignung besitzt das Plangebiet ein geringes landschaftsästhetisches Potential und eine geringe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und den Naturschutz.

Bewertung Landschaftsbild und Erholungseignung im Bestand

Vielfalt	**Eigenart**	**Schönheit**	**Erholungseignung**	**Vorbelastungen**
gering	gering	gering	gering	mittel

Die geplante Bebauung besteht aus zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern (ca. 11-14 m hoch). Die geplanten Gebäude befinden sich unterhalb des Bestandsgebäudes und erreichen nicht dessen Höhe. Trotz der exponierten Lage am Übergang zum Bodenseebecken fügt sich die geplante Bebauung aufgrund des zunächst leicht nach Norden abfallenden Geländes in den Siedlungsbestand gut ein. Es ist eine wirksame Eingrünung vorgesehen. Hierzu werden die bereits im alten Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen an der Ottenberghalde und die vorgelagerte Streuobstwiese in die Planung übernommen. Im Innern der Fläche werden gliedernde Baumpflanzungen vor allem entlang der Zufahrt vorgenommen.

Aufgrund der Vorbelastungen und des zu bewertenden Eingriffs (Erweiterung des vorhandenen Altenheims durch ortstypische Bebauung) und Grüneinbindung ist eine mittlere Eingriffsintensität zu erwarten (Eingriffstyp 3 nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen). Durch die Gestaltung und Eingrünung am Eingriffsort wird die Fernwirkung der Neubebauung soweit als möglich vermindert.

Die Fläche ist überwiegend von Bereichen einsehbar, die ihrerseits bereits im Hinblick auf das Landschaftsbild vorbelastet sind. Dies sind Verkehrs- und Siedlungsflächen sowie wenig zugängliche intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Andere Vorbelastungen bestehen in der häufig gut hörbaren Lindauer Straße. Der bestehende Ortsrand an der Tettnanger und an der Friedrichshafener Straße wird vorverlagert. Trotz der imposanten Aussicht auf den See und die Berge verstellen innerhalb der zu betrachtenden Wirkzonen (500m und 1.000m Radius) viele Elemente die Sicht auf die geplanten Gebäude. Dies ist zum einen der Ortsrand von Kressbronn und die Bestandsbebauung im unmittelbaren Umfeld, aber auch Waldränder, Feldhecken, Einzelgehölze sowie die topografischen Gegebenheiten.

Im Umfeld des Plangebiets ist die dörflich-traditionelle und landwirtschaftlich geprägte Siedlungsstruktur bereits überwiegend verloren gegangen. Der vorhandene Siedlungsrand ist teilweise unzureichend in die Landschaft eingebunden. Landschaftliche Kleinformen sind durch großflächige Nutzungen weitgehend überformt, der Horizont ist nur in südlicher Richtung frei wahrnehmbar, Verkehrs- und Siedlungsgeräusche überlagern die Stille. Der landschaftliche Erlebniswert ist innerhalb von Siedlungen und Verkehrsanlagen sowie im Bereich landwirtschaftlicher Flächen gering. Bei Dunkelheit wirkt künstliche, teilweise sich bewegende Beleuchtung der Autos auf den Betrachter. Dies Raumeinheit verliert durch die Planung kaum an Eigenwert

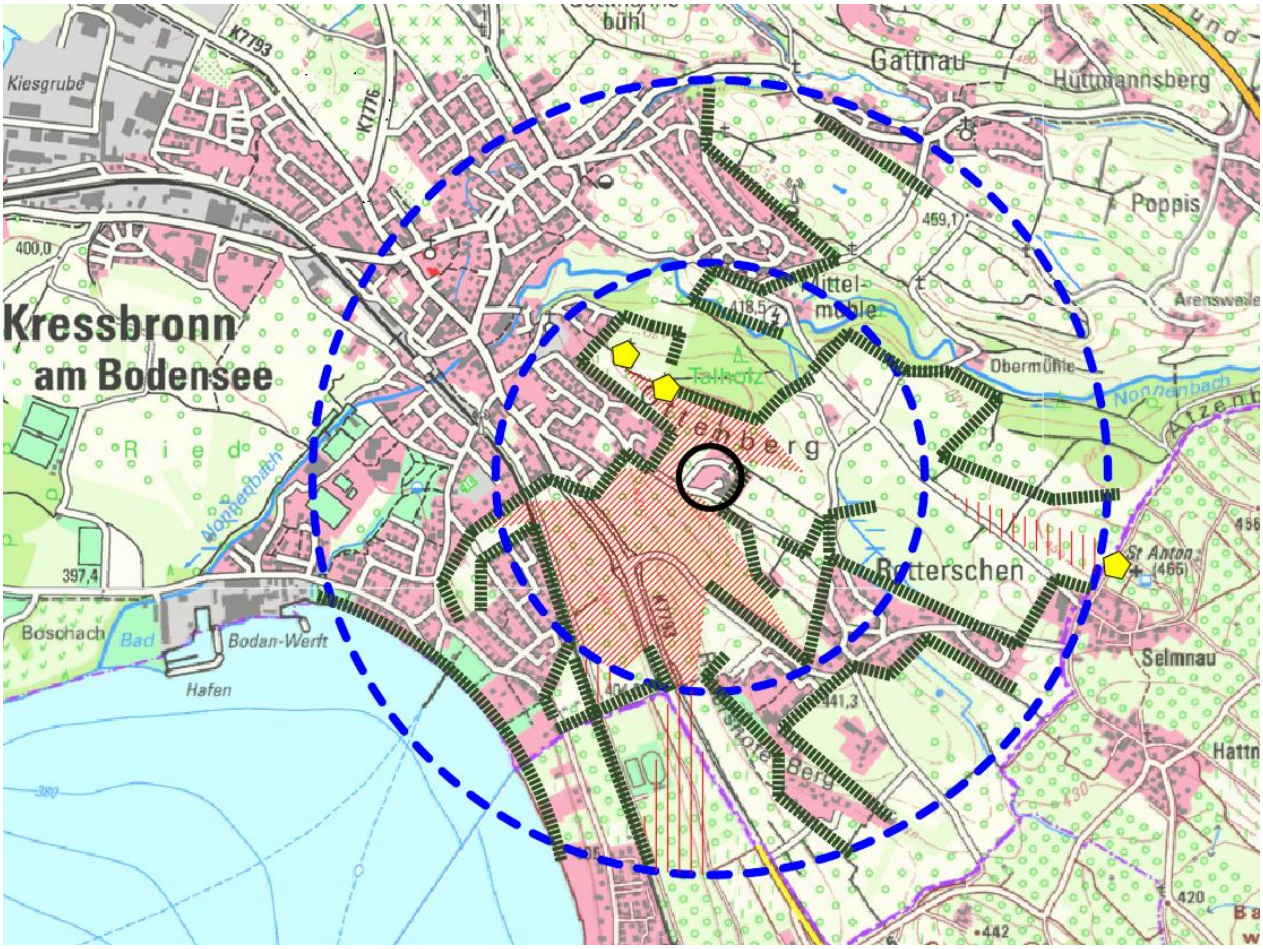
in Bezug auf das Landschaftsbild sowie Beleuchtung und Verlärmung. Die Empfindlichkeit dieser Flächen bezüglich der Eingriffe in das Landschaftsbild ist aufgrund der Vorbelastungen eher gering.

Aufgrund der Eigenschaften des Plangebiets und des Eingriffs ist überschlägig von einer mittleren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten:

- geringes landschaftsästhetisches Potential und geringe Erholungseignung der Fläche; es handelt sich um eine Fläche geringer Naturnähe und ohne bedeutsame Landschaftsteile;
- kein Verlust von Flächen mit bedeutenden Landschaftsbildqualitäten; keine Beeinträchtigung von Bereichen mit besonderer Erholungseignung; geringe Sensibilität der Landschaft; die bestehende Eingrünung ist ergänzungsbedürftig;
- keine Durchschneidung von prägenden Vegetations- und Strukturelementen;
- akzeptable Einfügung ins Siedlungsgefüge; angrenzend an bestehenden Siedlungsbereich; die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes verschlechtert sich nicht; die Planung geht nicht zu Lasten der Vielfalt und Kleinteiligkeit des Landschaftsbildes;
- begrenzte Bauhöhen, regionaltypische Bebauung, Pflanzgebote für großkronige Gehölze im Plangebiet und Eingrünung des Siedlungsrandes.

Aus der Abbildung lassen sich folgende beeinträchtigte Bereiche ableiten:

Wirkraum (Radius 1 km / äußerer Kreis) insgesamt ca. 370 ha / engerer Wirkraum (Radius 0,5 km / innerer Kreis) ca. 110 ha. Unter Berücksichtigung der sichtverstellenden Gebäude, Obstwiesen und Feldgehölze und der Topografie und des Hochpunktes im Norden an der Ottenberghalde wird eine beeinträchtigte Fläche (schraffierte Bereiche) von 38 ha ermittelt. Diese Flächen befinden sich überwiegend im inneren Kreis.



Zunächst wird der Raumeinheit, die eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfährt, eine Wertstufe zugeordnet. Die Raumeinheit ist geprägt durch den Siedlungsrand von Kressbronn, durch die Lindauer Straße und die Bahnlinie sowie durch großflächige landwirtschaftliche Nutzung. Dem Bodensee würde eine höhere Wertstufe zukommen, er liegt jedoch außerhalb der beeinträchtigten Wirkzone.

Wertstufen 1-5

Wertstufe	Harmonie (Bebauung)	Harmonie (Nutzung)	Ausge-prägtheit	Erlebnis-wert	Lärm Stille	Kunst-Licht Schatten	kultur-historisch	**Summe**	**Bedeutung**
Raumeinheit	2	3	2,5	2,5	2	2	1,5	15,5	**2,2**

Unter Berücksichtigung der Wirkzonen (0,5 und 1 km-Kreis) erfolgt eine Eingriffsbewertung nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen.

Wirkzone	**Beeinträchtigter Wirkraum [ha]**	**Bedeutung der Raumeinheit**	**Erheblich-keitsfaktor**	**Wahrnehmungs-koeffizient**	**Kompensations-flächenfaktor**	**Kompensations-umfang [ÖP]**
Wirkzone 0,5km	28,18	2,2	0,6	0,1	0,1	-3.720
Wirkzone 1km	10,06	2,2	0,6	0,05	0,1	-664
Summe	**Summe**					**-4.384**

B.5 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen / Kompensationsbilanz

B.5.1 Externe Kompensationsmaßnahmen / Zuordnung einer Ökokontomaßnahme

Das Defizit wird über die Zuordnung von Ökopunkten aus folgender Ökokontomaßnahme ausgeglichen:

Name:	Ausweisung Bannwald „Bodanrück“
Aktenzeichen:	335.02.069
Status:	in Umsetzung seit 14.12.2023
Zuständige uNB:	Landratsamt Konstanz
Naturraum:	Voralpines Hügel- und Moorland (Haupteinheit Hegau)
Fläche:	183,81 ha
verfügbare Ökopunkte:	insgesamt 7.866.880, hiervon wurden 300.000 Ökopunkte von der Stiftung Liebenau erworben
Beschreibung:	Wald im Bereich der nordostexponierten Molasse-Steilhänge des Bodanrück zum Überlinger See (Gemeinde Bodman-Ludwigshafen) wird als Bannwald ausgewiesen. Mit der Ausweisung als Bannwald bleiben diese Waldbestände sich selbst überlassen, eine forstliche Nutzung bleibt außen vor (Prozessschutz). Damit werden die jetzt schon vorhandenen wertvollen Lebensräume gesichert, die Entstehung neuer Habitate wird zugelassen. Die Ausweisung als Bannwald wertet die vorhandenen Wald-Lebensraumtypen weiter auf und unterstützt Natura 2000-Arten und andere Wald-Arten, die auf strukturreiche und alte Wälder in besonderem Maße angewiesen sind. Der Verzicht auf Bewirtschaftung steht im Einklang mit den Zielsetzungen von Natura 2000, vielfach ist hierdurch eine Verbesserung des Erhaltungszustandes der bestehenden Lebensraumtypen und Lebensstätten zu erwarten. Die Bannwaldfläche ist auf großen Teilen unerschlossen und kaum begehbar, so dass anthropogene Störeinflüsse gering bleiben werden.
Würdigungstext:	https://www2.lubw.baden-wuerttemberg.de/uis-dokablage/10_73/809007000001/bannwald_bodanrueck_wuerdigung.pdf

B.5.2 Bilanz / Gegenüberstellung Kompensationsbedarf und Aufwertung durch Ausgleichsmaßnahmen

Die folgende Tabelle zeigt das in den Schutzgütern Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Landschaft insgesamt entstehende Kompensationsdefizit und die Aufwertung durch die zugeordnete planexterne Ausgleichsmaßnahme (Ökokontomaßnahme) auf.

	Ökopunkte
Kompensationsbedarf Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	-17.380
Kompensationsbedarf Schutzgut Boden	-13.247
Kompensationsbedarf Schutzgut Landschaft	-4.384
EINGRIFF	**-35.010**
Zugeordneter Anteil von der Ökokontomaßnahme „Ausweisung Bannwald ‚Bodanrück'" (Az. 335.02.069)	+35.010
KOMPENSATIONSBILANZ	**0**

Der Kompensationsbedarf (rechnerisches Defizit) von 35.010 Ökopunkten wird durch den zugeordneten Anteil der Ökokontomaßnahme „Ausweisung Bannwald ‚Bodanrück'" (schutzgutübergreifend) vollständig abgedeckt. Das Vorhaben ist daher in naturschutzrechtlichem Sinn gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG als kompensiert zu betrachten.

B.6 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung als Besuchergarten durch das Altenpflegeheim fortgeführt. Auch die verkehrliche Erschließung und die Stellplätze würden bestehen bleiben. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme südlich der Ottenberghalde wird umgesetzt.

Die infolge der Durchführung der Planung beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter einschließlich der Aufwertung der Schutzgutfunktionen durch die geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen würden in diesem Fall ausbleiben.

C. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

C.1 Vorgehensweise und Methoden sowie Datengrundlagen und Quellen

Die Umweltprüfung erstreckt sich auf alle nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter und Inhalte, soweit diese durch die Umsetzung der Planung wesentlich beeinträchtigt werden. Im Rahmen des Umweltberichtes kann zum Teil auf vorhandene Datengrundlagen zurückgegriffen werden.

Verwendete Verfahren

Die Methodik der Umweltprüfung orientiert sich grundsätzlich an den gesetzlichen Vorgaben gemäß der Anlage 1 zu § 2a Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 und § 4c BauGB. Danach werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen infolge der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter bewertet und dargestellt:

- Arten und Lebensräume / Naturnähe, Vernetzung, Strukturvielfalt, Nutzungen und Beeinträchtigungen (Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg (2018) Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten)
- Boden, Wasserhaushalt, Klima, Luft / Funktionen im Naturhaushalt, Vorbelastungen (Daten und Kartendienst der LUBW online / LGRB Kartenviewer online))
- Landschaftsbild und Erholung, menschliche Gesundheit
- Kultur- und Sachgüter, natürliche Ressourcen
- sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der Lage der Fläche im Siedlungskörper bzw. am Siedlungsrand, der landwirtschaftlichen Vornutzung und der typischen Ausprägung der Fläche wurde die Umweltprüfung auf der Basis einer Bestandsermittlung der erfassten Biotop- und Nutzungstypen vorgenommen. Nach der Beschreibung des Umweltzustandes und einer schutzgutbezogenen Zusammenfassung werden die erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des geplanten Vorhabens eingeschätzt und bewertet.

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse, der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung und der vertiefenden Untersuchungen erscheinen angesichts der Größe und Ausprägung der siedlungsnahen Fläche ausreichend, um die Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt einzuschätzen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ und unter Verwendung des aktuellen naturschutzfachlichen Bewertungssystems der Landkreise Ravensburg, Sigmaringen und Bodenseekreis. Geprüft werden die Auswirkungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans hinreichend absehbar sind. Da der konkrete Vorhabenbezug fehlt, können die Auswirkungen in der Bauphase nur begrenzt dargestellt werden. UVP-pflichtige Vorhaben sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiges Kriterium. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Die Kompensation des Eingriffes erfolgt vorrangig in den Eingriffsschwerpunkten und schutzgutbezogen. Ausgleichsmaßnahmen wirken jedoch in der Regel auch schutzgutübergreifend.

Die vorliegenden Plangrundlagen und Datenquellen reichen für eine Beurteilung aus:

Allgemeine Datengrundlagen

- Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1. Gesamt-Fortschreibung, rechtswirksam seit 24.11.2023)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen (2. Fortschreibung, Fassung vom 29.08.2019)
- Digitales Luftbild
- Geodatenportal Baden-Württemberg (online-Abfragen im Juli 2020 / April 2026)
- Informationssystem Zielartenkonzept (online-Abfragen im Juli 2020 / April 2026), Informationsportal Landschaftsplanung (online-Abfrage) und Daten- und Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)
- Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)
- Geoportal Baden-Württemberg (Bodenschätzung, Bodenfunktionsbewertung)

Gebietsbezogene Grundlagen und Untersuchungen

- Bodenkundliche Bestandsaufnahme / Baugrunduntersuchung / Gutachten HPC 28.08.2019 (Fazit: inhomogene Auffüllungen / Gründungsempfehlungen)
- Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung (W. Löderbusch 09.09.2021) (Fazit: Baumfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit / Eingriffe in unbewohnte Dachstuhlbereiche oder in die Fassade erst nach vorheriger Fledermauskontrolle / möglichst geringe Eingriffe in die bestehende Sickermulde. Es ist nicht mit Verstößen gegen die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG zu rechnen.)
- Eigene örtliche Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaftsstrukturen, der Biotop- und Nutzungstypen der Sicht- und Wegebezüge sowie des Artenpotentials (Juni 2020, April 2026)

Bei der Zusammenstellung der Grundlagen haben sich keine Schwierigkeiten ergeben. Umwelttechnische Verfahren kommen im Rahmen der Bauleitplanung nicht zur Anwendung.

C.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Das Monitoring als kommunale Aufgabe gemäß § 4c BauGB bezieht sich auf erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dies gilt insbesondere für Umweltauswirkungen, deren Prognose unsicher ist, oder bei denen bereits ein kritischer Bereich erreicht ist. Art, Umfang und Zeitpunkt eines dem Projekt angemessenen Monitorings bestimmt die Gemeinde.

Erhebliche Umweltauswirkungen infolge der Umsetzung der Planung zeichnen sich nicht ab und sind gegenwärtig nicht zu erwarten. Diese sollen auch ohne konkrete Überwachungsmaßnahmen im Rahmen der üblichen bauaufsichtlichen Pflichten erkannt werden. Innerhalb des Planungsprozesses wurden seitens der Fachbehörden keine akut zu überwachenden Parameter benannt. Die Gemeinde geht allen Hinweisen nach, die auf erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Zuge der Plandurchführung hindeuten und nutzt die Informationen der Behörden (§ 4 Abs. 3 BauGB) und aus der Bevölkerung.

Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern sich die Kompensationsmaßnahmen als unzureichend erweisen, nicht ordnungsgemäß hergestellt oder widerrechtlich beseitigt werden. Plangebietsinterne Maßnahmen werden i.d.R. im Freianlagenplan Bestandteil der Baugenehmigung. Die Umsetzung plangebietsexterner Maßnahmen bzw. solche auf öffentlichen Flächen werden durch die Gemeinde sichergestellt oder selbst hergestellt. Eine Erstkontrolle soll 2-3 Jahre nach Ablauf der Entwicklungspflege und erneut in 5 und 10 Jahren durchgeführt werden. Ebenso wäre die dauerhafte Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen von der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen. Die Überwachung bezieht sich auch auf unsachgemäßen Umgang mit dem Boden während der Bauzeit oder auf den Erhalt des festgesetzten Baumbestandes und die Entsorgung des Niederschlagswassers und des Abfalls, soweit diese erhebliche Umweltauswirkungen haben können. In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden kann in einem solchen Fall auf Kosten des Verursachers auch ein externer Gutachter mit dieser Überwachung (Datenerhebung, Bewertung, Überwachung) beauftragt werden.

C.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

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, Hilfs- und 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 Vermeidungs- und 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.

D. ANHANG

Anhang I: Artenliste / Empfehlungen 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*

Laubbäume (Wuchsklasse II)	
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hain-Buche	*Carpinus betulus*
Sand-Birke	*Betula pendula*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Obsthochstämme*	

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*

* 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.

Anhang II: Liste der Bestandsbäume

Der Standort der Bäume kann dem Plan 3432/1 (tatsächlicher Bestand an Biotoptypen) entnommen werden.

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stamm-Ø [cm]	Stamm-umf. [cm]	Höhe [m]	Kronen-Ø [m]	Bemerkungen
1	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	66	207	11	10	stattlicher, ortsbildprägender Baum, sehr erhaltenswert
2	Tilia cordata	Winter-Linde	22	69	6	5	
3	Tilia cordata	Winter-Linde	19	60	6	3	
4	Tilia cordata	Winter-Linde	16	51	5	2	
5	Tilia cordata	Winter-Linde	19	60	6	3	
6	Gingko biloba	Gingko	9	27	4-5	1	
7	Acer campestre	Feld-Ahorn	18	58	6	3	knapp außerhalb des Geltungsbereichs
8	Acer campestre	Feld-Ahorn	24	76	7-8	5	
9	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	19	59	5	2	
10	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	18	56	5	2	

Anhang III: Fotodokumentation (365°, 16.04.2026)

Blick vom südwestlichen Eck über das Plangebiet in Richtung des bestehenden Altenpflegeheims

Blick von Norden nach Süden den Hang hinaus, auf dessen Krone eine Reihe von vier Linden steht

Blick auf das nordwestliche Eck mit den bestehenden Stellplätzen und dem Trafo

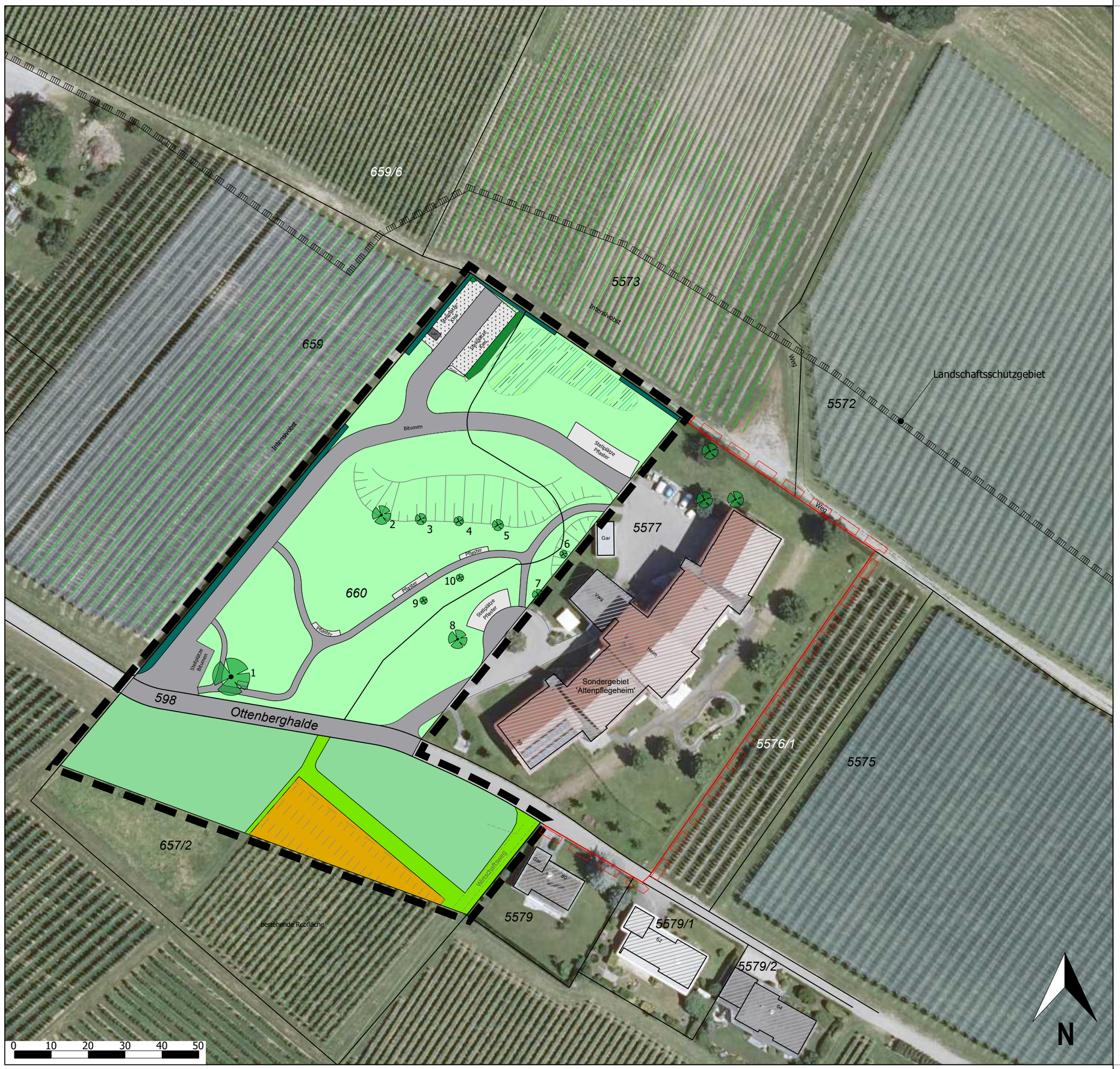
Blick auf die bestehende Sickermulde, dahinter die Ziersträucher entlang der nördlichen Stellplätze

Blick auf die stattliche Rosskastanie an der Zufahrt mit dem Ausblick nach Süden auf See und Berge

Blick über die östliche Wiesenfläche zwischen Straße und Rebanbaufläche

Anhang IV: Bestandspläne, Maßnahmenplan

Separat beigeheftet



Biotoptypen Ist-Zustand

(Biotopnummern nach LUBW)

- Rebanlagen / mehrjährige Sonderkultur (37.20)
- Fettwiese, mit Störungszeigern (33.41)
- Wiesenweg (60.25)
- Sickermulde: grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation/ Schilfröhricht/Weidengebüsch (34.52, 35.64, 42.30)
- Zierrasen (33.80)
- Ziersträucher, +/- frei wachsend (41.12)
- Liguster-Schnitthecke (44.30)
- mit Gebäuden bestandene Fläche (Trafo) (60.10)
- voll versiegelte Straße, Zufahrt, Stellplätze (Asphalt) (60.20)
- Stellplätze, Plätze für Bänke, gepflastert (60.22)
- Stellplätze, gekiest (60.23)
- Bestandsbäume, Nummerierung gemäß Baumliste
- Geltungsbereich des Bebauungsplans "Altenpflegeheim Haus St. Konrad", Teiländerung
- Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Altenpflegeheim Haus St. Konrad", der nicht geändert wird
- Landschaftsschutzgebiet "Seenplatte und Hügelland südl. der Argen u. Nonnenbachtal (2 Teilgebiete)", Nr. 4.35.034

Luftbild: LGL, www.lgl-bw.de (25.06.2025)

Projekt	Umweltbericht zum Bebauungsplan "Altenpflegeheim Haus St. Konrad", Teiländerung
Gemeinde	Gemeinde Kressbronn Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen Hauptstraße 19 88079 Kressbronn
Plan	**Tatsächlicher Bestand an Biotoptypen**

Datum	Maßstab	Plan-Nr.
20.04.2026	M 1:1.000	3432/1
Bearbeiter	**Blattgröße**	**Änderungen**
Ernst	A3	

365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure
Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com
88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com

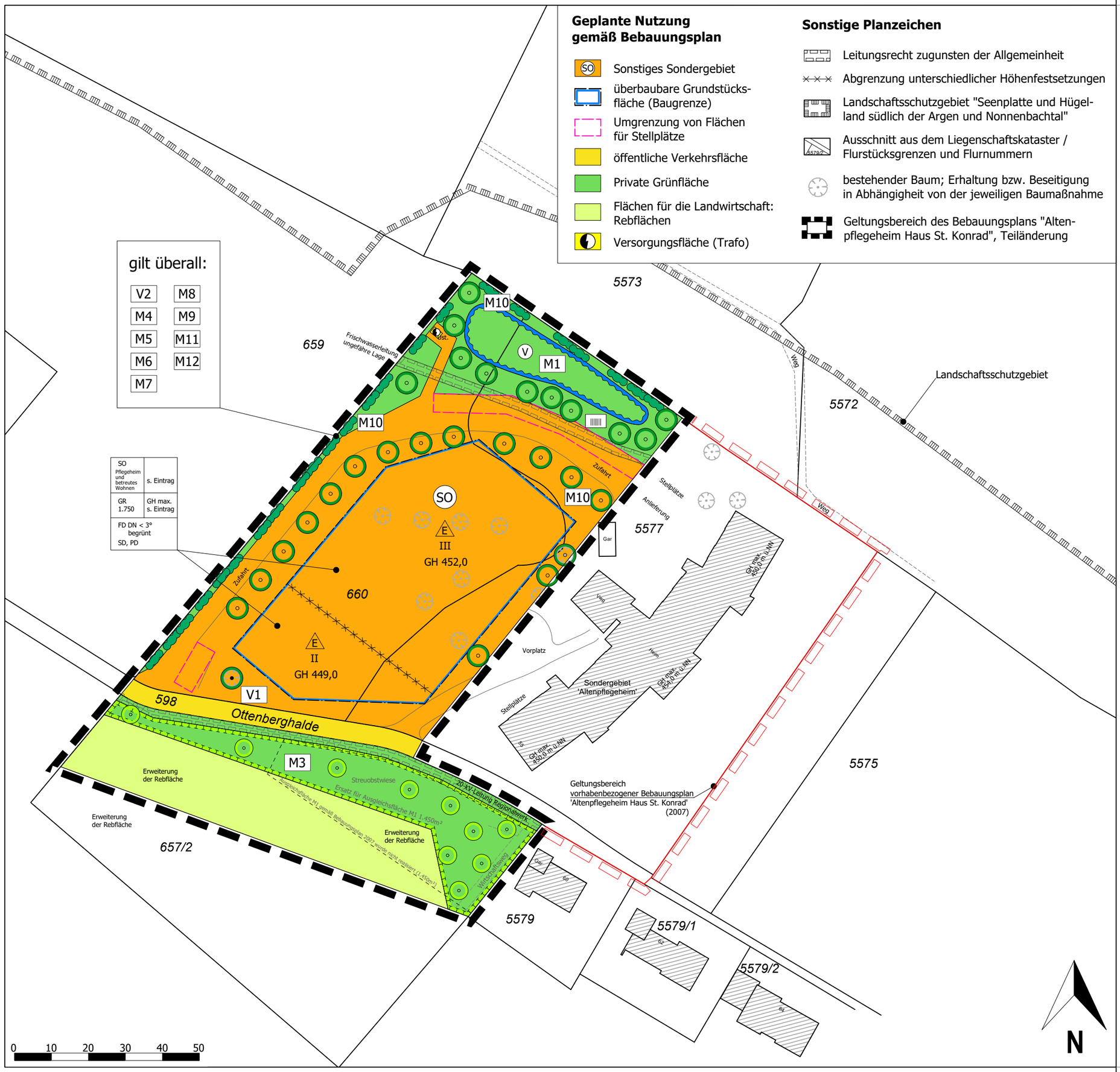
Zulässige/geplante Biotoptypen gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplans

(Biotopnummern nach LUBW)

- private Grünflächen mit Pflanzbindungen/-geboten (33.41)
- private Grünflächen gärtnerisch gestaltet, Nebenanlagen zulässig (60.60)
- Retentionsmulde (33.41, 34.52)
- Flächen für Aufschüttung (Recycling/Abbruch), erdüberdeckt und begrünt (60.60)
- Zufahrt, Stellplätze, Anlieferung, Feuerwehr etc. (Nebenanlagen, Annahme: voll versiegelt, 60.20)
- Straßenverkehrsfläche (60.21)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1: Anlage einer Streuobstwiese/Pflanzung von Obsthochstämmen)
- zu erhaltender Baum
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Geltungsbereich des Bebauungsplans "Altenpflegeheim Haus St. Konrad", Teiländerung
- Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Altenpflegeheim Haus St. Konrad", der nicht geändert wird
- Landschaftsschutzgebiet "Seenplatte und Hügelland südl. der Argen u. Nonnenbachtal (2 Teilgebiete)", Nr. 4.35.034

Projekt	Umweltbericht zum Bebauungsplan "Altenpflegeheim Haus St. Konrad", Teiländerung		
Gemeinde	Gemeinde Kressbronn Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen Hauptstraße 19 88079 Kressbronn		
Plan	**Planungsrechtlicher Bestand**		
Datum 20.04.2026		Maßstab M 1:1.000	Plan-Nr. 3432/2
Bearbeiter Ernst		Blattgröße A3	Änderungen

365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure
Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com
88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com



Maßnahmen (V = Vermeidung, M = Minimierung)

Festsetzungen

- V1 Erhaltung der Rosskastanie an der Zufahrt im Südwesten
- M1 naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers
  - Versickerungsmulde, naturnah zu gestalten *(räumliche Ausdehnung nur hinweislich / im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens zu konkretisieren)*
- M2 Anlage privater Grünflächen mit folgenden Zweckbestimmungen:
  - Eingrünung, Niederschlagswasserbewirtschaftung
  - naturschutzrechtlicher Ausgleich
- M3 Beibehaltung der bisherigen Kompensationsmaßnahme M1
  - Entwicklung eines Streuobstbestands
  - Pflanzung von 10 Obsthochstämmen
- M4 Verwendung versickerungsfähiger/offenporiger Beläge
- M5 Minderung von Lichtemissionen / Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen
- M6 Verwendung reflexionsarmer Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen
- M7 Minimierung von Vogelschlag an Glasflächen
- M8 extensive Begrünung von flach geneigten Dächern
- M9 Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen
- M10 Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern

Hinweise und Empfehlungen

- V2 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit
- M11 Anbringung von Nistkästen für Vögel sowie von Fledermaus-Quartieren
- M12 Bodenschutz; Notwendigkeit eines Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzepts

Projekt	Umweltbericht zum Bebauungsplan "Altenpflegeheim Haus St. Konrad", Teiländerung		
Gemeinde	Gemeinde Kressbronn Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen Hauptstraße 19 88079 Kressbronn		
Plan	**Maßnahmenplan**		
Datum 20.04.2026	Maßstab M 1:1.000	Plan-Nr. 3432/3	
Bearbeiter Ernst	Blattgröße A3	Änderungen	

365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure
Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com
88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com