

GEMEINDE KRESSBRONN AM BODENSEE

BEBAUUNGSPLAN „BACHTOBEL“ – 1. ÄNDERUNG

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10A BAUGB ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG VON

- Umweltbelangen
- Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Gründen, welche zur vorliegenden Planung geführt haben

Fassung vom 20.11.2022

DÖMGES
ARCHITEKTEN

Budapester Straße 4 D-93055 Regensburg
T +49.941.99 20 60 F +49.941.99 20 66 6
info@doemges.ag doemges.ag

1.1. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das ca. 5,0 ha große Plangebiet liegt zwischen der Friedrichshafener und der Tettnanger Straße im unmittelbaren Zentrum von Kressbronn am Bodensee. Der im Mai 2022 beschlossene Bebauungsplan „Bachtobel“ schafft Planungsrecht für die vorgesehene Bebauung. Neben Flächen für Gemeinbedarf, wie ein Kinder- und Familienzentrum, ein Kindergarten, ein Ärztehaus sowie die Feuerwehr steht die Schaffung von Wohnraum im Fokus. Es werden kommunaler Mietwohnungsbau sowie privater und genossenschaftlicher Wohnungsbau ermöglicht. Ziel ist es eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung voranzutreiben, die möglichst flächenschonend neuen Wohnraum schafft.

Unter dieser Zielsetzung erfolgte im Mai 2022 der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Bachtobel“, welcher am 03.06.2022 durch die ortsübliche Bekanntmachung Rechtsgültigkeit erlangte.

Infolgedessen startete die Vergabe erster Bauplätze, insbesondere auch die Bauplätze für den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Der Bebauungsplan sieht vor, dass für die Mehrgeschosswohnungsbauten die notwendigen Stellplätze ausschließlich in der Tiefgarage unterzubringen sind. Dabei wurde der Stellplatzschlüssel derart festgelegt, dass für Wohnungen ab 60 m² zwei Stellplätze und für Wohnungen unter 60 m² 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen in der Baubranche stellte sich im Rahmen der Objektplanung heraus, dass sich dies nicht mehr wirtschaftlich realisieren lässt, zumal bei den genossenschaftlichen Bauplätzen bezahlbarer Wohnraum im Fokus steht. Auch unter Beachtung des ressourcenschonenden Bauens sind überdimensionierte Tiefgaragen nicht zielführend und sorgen neben hohen Baukosten auch für einen großen Eingriff in das Schutzgut Boden.

Nach § 3 Abs. 3 S. 1 BauGB hat die Gemeinde einen Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist der Fall, wenn es vernünftigerweise geboten ist, die bauliche Entwicklung unter wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten zu ermöglichen. Ziel und Zweck der Planung ist es, die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans so anzupassen, dass die Objektplanung unter wirtschaftlichen, technischen, aber auch sozialen und ökologischen Aspekten realisierbar ist.

Von der Änderung ist vorwiegend die Regelung hinsichtlich der Stellplätze und damit einhergehende Aspekte betroffen. Zusätzlich wurden redaktionelle Anpassungen zur Verdeutlichung von Regelungen getroffen, wie z.B. zusätzliche Vermaßungen, Anpassungen der Parzellenstruktur an die durchgeführte Vermessung im Rahmen der Par-

zellausweisung, Anpassung der Planungshöhen an die aktuelle Straßenplanung sowie klarstellende Formulierungen im Textteil zum besseren Verständnis. Zusätzlich wurden weitere Stellplätze im Bereich der nordwestlichen Grünfläche bei der Feuerwehr ermöglicht.

Um bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können, wurde die Stellplatzregelung für Wohngebäude bei denen mindestens 25 % der Wohnungen als geförderter Wohnungsbau mit einer Bindefrist von mindestens 30 Jahren realisiert werden, reduziert. Demnach ist bei Wohnungen bis 60 m² ein Stellplatz (STP) nachzuweisen und bei Wohnungen ab 60 m² zwei STP. Die Reduktion der STP bei gefördertem Wohnungsbau zeigt sich in der Praxis als realistisch an, wie Beispiele in Nachbarkommunen zeigen, sodass kein erhöhtes Parkaufkommen im öffentlichen Raum zu erwarten ist. Die Stellplatzreduzierung greift nur bei der Integration von gefördertem Wohnraum, sodass hier zusätzliche Anreize geschaffen werden bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zusätzlich wurde die Regelung der verpflichtenden Unterbringung der STP in Tiefgaragen auf „überwiegend“ reduziert, sodass einzelne Stellplätze oberirdisch auf dem Grundstück integriert werden können. Dadurch kann trotz allem ein Großteil der Freiflächen erhalten bleiben und die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, sodass der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten ist. Dies schafft einen wirtschaftlich realisierbaren Kompromiss des Stellplatznachweises. Sollte zukünftig die Anzahl benötigter Stellplätze aufgrund der Mobilitätswende abnehmen, können oberirdische Stellplätze zudem kurzfristig rückgebaut und dem Grünvolumen zugeführt werden. Tiefgaragen müssen weiterhin entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und benannter Ausnahmen überwiegend erdüberdeckt und begrünt sein.

Die Änderungen des Bebauungsplans wurden im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 BauGB auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens untersucht. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen 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 / menschliche Gesundheit / Landschaftsbild und Erholung sowie auf Kultur- und Sachgüter.

Oberirdische Stellplätze sollen nach der Änderung des Bebauungsplans auch außerhalb der Baufelder und außerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig sein. Dies führt in Teilbereichen zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Umgekehrt werden nach der Teiländerung des Bebauungsplans dann aus ökonomischen Gründen kleinere Tiefgaragen realisiert werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Bachtobel führt zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft.

1.2. Auswirkungen auf Schutzgüter

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bachtobel“

Eingriffe in den Schutzgütern Arten- und Lebensgemeinschaften und Boden entstehen daraus, dass zusätzliche oberirdische Stellplätze (mit wasserdurchlässigen Belägen) auch auf solchen Flächen realisiert werden können, die nach bisheriger Regelung gärtnerisch zu gestalten waren. In der bisherigen Planung waren notwendige Stellplätze bis auf wenige Ausnahmen (z.B. bei der Feuerwehr) fast ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Dies wird in den örtlichen Bauvorschriften nun derart geregelt, dass Stellplätze „überwiegend“ in Tiefgaragen unterzubringen sind. In jedem Bauraum werden plausible maximal oberirdische Stellplätze in Ansatz gebracht. Für diese zusätzlichen oberirdischen Stellplätze wird ein Eingriff von ca. 8 Ökopunkten pro Quadratmeter Grünfläche angenommen. Oberirdische Stellplätze, die anstelle erdüberdeckter Tiefgaragen errichtet werden, verursachen einen zusätzlichen Eingriff von ca. 2 Ökopunkten pro Quadratmeter. Es wird daher ein gemittelter durchschnittlicher Eingriff von 65 Ökopunkten pro Stellplatz angenommen.

Nach der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bachtobel“ ist es nicht mehr zwingend, dass alle notwendigen Bewohnerstellplätze unterirdisch realisiert werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans können im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht zusätzliche Stellplätze oberirdisch entstehen. Ein Teil der zusätzlichen oberirdischen Stellplätze wird dabei auf Flächen entstehen, die bisher gärtnerisch zu gestalten waren, ein anderer Teil kann über Tiefgaragen anstelle der bisher festgesetzten Erdüberdeckung realisiert werden. Insgesamt ist mit einer zusätzlichen Teilversiegelung von 0,15 bis 0,20 ha zu rechnen. Als zusätzlicher Eingriff in die Schutzgüter Arten / Lebensgemeinschaften sowie Boden wird ein Defizit von 9.295 Ökopunkten ermittelt. Das rechnerische Defizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Kressbronn ausgeglichen. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Ökokonto

Dem Eingriff kann als Ausgleichsmaßnahme der Rückbau eines Wehrs im Nonnenbach zugeordnet werden. Es handelt sich um das Flurstück Nr. 6051/1. Dort konnten insgesamt 56.642 Punkte generiert werden. Davon sind nach bereits erfolgter Zuordnung des Eingriffs aus dem Bebauungsplan „Strandparkplatz“ noch 21.642 Ökopunkte verblieben. Nach Zuordnung des Bebauungsplans „Bachtobel“, 1. Änderung (Defizit 9.295 Ökopunkte) verbleiben 12.347 Ökopunkte auf dem Ökokonto erhalten.

2.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

2.1. Verfahrensablauf

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte in kontinuierlicher Abstimmung mit Behörden, Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Der Verfahrensablauf ist nachfolgend tabellarisch dargestellt.

14.06.2023	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
22.06.2023	ortsübliche Bekanntmachung
23.06.2023 bis 03.07.2023	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
26.07.2023	Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat
27.07.2023	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. §3 (2) BauGB
04.08.2023 bis 04.09.2023	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB
27.09.2023	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO
05.10.2023	Rechtsverbindlich durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB

2.2. Eingegangene, abwägungsrelevante Stellungnahmen

Nachfolgende relevante Stellungnahmen sind in den beiden Beteiligungsphasen von der Öffentlichkeit bzw. von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der 1. Änderung eingegangen.

- **Öffentlichkeit** *(im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung / öffentlichen Auslegung)*
 - Keine Stellungnahmen im Rahmen des Änderungsverfahrens

- **Landratsamt Bodenseekreis** *(im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung)*
 - Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
 - Prüfung der Veränderung des begrünzten Anteils im Gebiet im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht
 - Erläuterung der Überschneidungen von Baufenstern und Stellplätzen
 - Erläuterung zur Bilanzierung der oberirdischen Stellplätze

- Belange des Wasser- und Bodenschutzes
 - Für die Entwässerung des Feuerwehrareals ist ausreichend Platz in der weiteren Planung vorzusehen
- Belange des Verkehrsrechts/Straßenbaus
 - An einzelnen Kreuzungsbereichen fehlen Sichtdreiecke und die Bemaßung an einzelnen Sichtdreiecken ist zu korrigieren
 - Oberirdische Stellplätze dürfen zu keinen Sichtbeeinträchtigungen führen
 - Bei der Tiefgaragenzufahrt der Planstraße F ist kein Tiefgaragen-Einfahrtsbauwerk festgesetzt
 - Überprüfung der Fläche für Tiefgaragen im Bereich des Kinder- und Familienzentrums, welche teilweise in öffentliche Gehwege hineinragt
 - Korrektur der Bezeichnung der Tettninger Straße als Kreisstraße K7776

Auf die vorherigen Stellungnahmen wurde wie folgt reagiert:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen im Rahmen der 1. Änderung eingegangen sind.

Die Hinweise und Anregungen des **Landratsamts Bodensee** wurden weitestgehend in den Bebauungsplan aufgenommen und für die weitere Planung berücksichtigt. Hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes wird der Verlust der Grünfläche bilanziert und fließt in den Ausgleich durch entsprechende Ökopunkte mit ein. Die oberirdischen Stellplätze überschneiden sich teilweise mit den Bauräumen für Tiefgaragen, welche meist den Großteil des Grundstücks einnehmen. Daher wird hier zwischen bereits unterbauten und unversiegelten Flächen differenziert, wobei erhebliche Überschneidungen zu erwarten sind und vergleichsweise wenig unversiegelte Fläche entfällt. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit auf den privaten Grundstücken, auf denen alle Stellplätze unterzubringen sind, wird keine zusätzliche Erschließungsfläche notwendig, da die Stellplätze direkt an öffentlichen Erschließungsstraßen angeordnet werden müssen. Um insgesamt ein geeignetes Maß zur Bilanzierung der oberirdischen Stellplätze zu finden, wurde der entsprechende Mittelsatz je Stellplatz, wie im Umweltbericht erläutert, berechnet: *„In jedem Bauraum werden plausible maximal oberirdische Stellplätze in Ansatz gebracht. Für diese zusätzlichen oberirdischen Stellplätze wird ein Eingriff von ca. 8 Ökopunkten pro Quadratmeter Grünfläche angenommen. Oberirdische Stellplätze, die anstelle erdüberdeckter Tiefgaragen errichtet werden, verursachen einen zusätzlichen Eingriff von ca. 2 Ökopunkten pro Quadratmeter. Es wird daher ein gemittelter durchschnittlicher Eingriff von 65 Ökopunkten pro Stellplatz angenommen.“* (Umweltbericht, S. 2). Je STP ist bei Senkrechtparkbuchten ein Maß von 2,5 x 5 m anzunehmen. Somit ergibt sich bei einem Durchschnitt von 5 Ökopunkten je Quadratmeter die bilanzierte Anzahl von aufgerundet 65 Ökopunkten je STP.

Der Hinweis zur Entwässerung der Feuerwehrläche wird zu Kenntnis genommen. Die Entwässerungsplanung wird in den weiteren Schritten vertieft und im Zuge der Genehmigungsplanung geprüft.

Die Sichtdreiecke wurden entsprechend ergänzt bzw. korrigiert. In der Genehmigungsplanung ist die Anordnung der Stellplätze hinsichtlich möglicher Sichtbehinderungen zu prüfen. Durch die eingezeichneten Sichtdreiecke im Bebauungsplan sind die freizuhalten Bereiche markiert. Eine Tiefgargagenzufahrt im Bereich der Planstraße F wurde bewusst nicht festgelegt, da hier eine Flexibilität für die Erschließung zugelassen werden soll. Möglich ist auch zwei separate Tiefgaragen vorzusehen und somit ist eine abschließende Verortung der Einfahrt(en) nicht möglich. Im Textteil des Bebauungsplans ist lediglich eine Festsetzung formuliert, dass die Erschließung der Tiefgarage von der Planstraße F aus erfolgen muss, in welche Richtung bzw. Ausformung bleibt dem Planenden überlassen, um eine sinnvolle Situierung zu ermöglichen. Der Bauraum für die Tiefgarage beim Kinder- und Familienzentrum wurde angepasst, sodass dieser jetzt vollständig innerhalb des Privatgrundstücks liegt. Die redaktionelle Anpassung des Straßennamens der Kreisstraße K 7776 wurde ebenfalls übernommen.

Ziel ist es eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung mit qualitätsvoller, wirtschaftlicher und nachhaltiger Neubebauung zu etablieren, die bezahlbaren Wohnraum ermöglicht.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen und zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans ist es, eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial nachhaltige Bebauung zu ermöglichen. Dabei stand die Schaffung von Wohnraum sowie von Gemeinbedarfsflächen für ein langfristig belebtes Quartier zur Versorgung und Leben im Fokus. Die Ausweisung von genossenschaftlicher Wohnnutzung trägt dabei in besonderem Maße zur Realisierung von bezahlbaren Wohnungen und Bereitstellung von Angeboten für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen bei. Da im Rahmen der Objektplanung eine wirtschaftliche und technisch sinnvolle Realisierung des Stellplatznachweises zu einer unüberwindbaren Barriere wurde, soll die Änderung des Bebauungsplans dieser nun entgegenwirken. Dies begründet sich vorrangig auf die stark gestiegenen Baukosten und damit einhergehend das nicht erreichbare Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zwei Ansätze sollen dabei eine wirtschaftliche Realisierung ermöglichen. Einerseits die Reduzierung des Stellplatzschlüssels bei gefördertem Wohnraum und andererseits die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen. Der vorherige Bebauungsplan setzte beim Geschosswohnungsbau einen vollständigen Stellplatznachweise innerhalb der Tiefgaragen fest. Der überwiegende Anteil an Stellplätzen ist nach der Änderung unterirdisch nachzuweisen, sodass weiterhin ein möglichst hoher Grünanteil im Quartier Qualitäten schaffen kann. Ziel ist es auch ein ökologisch wertvolles Viertel zu entwickeln. Durch mögliche oberirdische Stellplätze können die Tiefgaragen kleiner dimensioniert werden, was weniger Beton im Boden und somit eine geringere Versiegelung mit sich führt. Die oberirdischen Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen und könnten bei zukünftigen Veränderungen im Mobilitätsverhalten auch kurzfristig rückgebaut und dem Grünraum zugeführt werden. Die verringerte Stellplatzanzahl bei geförderten Wohnungen begründet sich durch die aus der Praxis erkennbaren in geringerem Umfang benötigten Parkplatzangebote und spiegelt sich somit in dem geänderten Stellplatzschlüssel wider.

Die Änderungen des Bebauungsplans stärken eine nachhaltige, zukunftsfähige Entwicklung und fördern bezahlbaren Wohnraum. Zusätzliche vorwiegend redaktionelle Änderungen dienen der Klarstellung und Verdeutlichung, sodass nachvollziehbares, eindeutiges Planungsrecht geschaffen wird.